

ROMA



Protocollo RC n. 38074/2022

Deliberazione n. 113

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI  
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2023

VERBALE N. 45

Seduta Pubblica dell'8 giugno 2023

Presidenza: CELLI - BARBATI

L'anno 2023, il giorno di giovedì 8 del mese di giugno, alle ore 10,04 nell'Aula Giulio Cesare di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione dell'avviso per le ore 10 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale Vicario, dott. Gianluca VIGGIANO.

Assume la Presidenza dell'Assemblea il Vice Presidente Vicario Carmine BARBATI, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda all'appello, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 10,56 – assume la Presidenza dell'Assemblea Capitolina la Presidente Svetlana CELLI, la quale dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sotto riportati n. 26 Consiglieri:

Alemanni Andrea, Amodeo Tommaso, Angelucci Mariano, Baglio Valeria, Barbati Carmine, Battaglia Erica, Biolghini Tiziana, Bonessio Ferdinando, Caudo Giovanni, Celli Svetlana, Ciani Paolo, Cicculi Michela, Corbucci Riccardo, Fermariello Carla Consuelo, Ferraro Rocco, Lancellotti Elisabetta, Luparelli Alessandro, Marinone Lorenzo, Melito Antonella, Michetelli Cristina, Palmieri

Giammarco, Parrucci Daniele, Stampete Antonio, Tempesta Giulia, Trabucco Giorgio e Zannola Giovanni.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Barbato Francesca, Bordoni Davide, Carpano Francesco Filippo, Casini Valerio, Converti Nella, De Gregorio Flavia, De Santis Antonio, Di Stefano Marco, Diaco Daniele, Erbaggi Stefano, Ferrara Paolo, Leoncini Francesca, Masi Mariacristina, Meleo Linda, Mussolini Rachele, Nanni Dario, Pappatà Claudia, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rocca Federico, Santori Fabrizio e Trombetti Yuri.

La Presidente constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Velocchia Maurizio.

(OMISSIS)

La Presidente pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 155<sup>a</sup> proposta nel sotto riportato testo, così come emendato:

155<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. n. 95 del 22 dicembre 2022)

**Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.**

Premesso che

la Legge 22 ottobre 1971, n. 865 recante "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica" ha modificato e integrato, tra l'altro, la Legge 16 aprile 1962, n. 167, recante "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare";

l'art. 35 della medesima Legge n. 865/1971 prevede che, sulle aree comprese nei Piani approvati a norma della Legge n. 167/1962, possa essere concesso/ceduto il diritto di superficie/proprietà per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, da immettere sul mercato a prezzi contenuti, stante la finalità pubblicistica propria della norma stessa, diretta a garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti;

la Legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi da 45 a 50, prescrive la possibilità, per i Comuni, di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona approvati a

norma della Legge n. 167/1962, già concesse in diritto di superficie, giusta convenzione già stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971;

in conformità a quanto normativamente previsto, Roma Capitale, con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 54 del 31 marzo 2003 e dell'Assemblea Capitolina n. 55 del 25 luglio 2011, intendendo avvalersi della facoltà prevista dall'art. 31, commi 45-50, della Legge n. 448/1998, ha quindi autorizzato, finora limitatamente ai sottoelencati 14 Piani di Zona, tramite la sostituzione delle Convenzioni precedentemente stipulate, ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971, la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani di Zona di cui alla Legge n. 167/1962, già concesse in diritto di superficie per la realizzazione di cubature residenziali e non residenziali;

al fine di determinare il corrispettivo di cessione in proprietà, ovvero di trasformazione del regime giuridico delle aree ex Lege n. 167/1962, con Deliberazioni di Assemblea Capitolina n. 55 del 25 luglio 2011, di Giunta Capitolina n. 297 del 19 ottobre 2012 e di Giunta Capitolina n. 240 del 22 maggio 2013 sono state approvate le stime dei "valori venali" delle aree, relativamente ai seguenti Piani di Zona:

<b>I P.E.E.P.</b>	
10V	ACILIA
23	CASILINO
11V	DRAGONCELLO
38	LAURENTINO
53	PALOCCO
5	SERPENTARA II
46	SPINACETO
47/48	TOR DE' CENCI
80	TORREVECCHIA II
6	VAL MELAINA

<b>II P.E.E.P.</b>	
C14	CASAL BOCCONE
D4	CASALE DEL CASTELLACCIO
C1	TORRACCIA
B32	TORRESINA

successivamente, con Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015, la Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite, intervenendo in materia di commercializzazione di immobili di edilizia economica e popolare, ex Lege n. 167/1962, ha affermato il principio secondo cui il vincolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi realizzati in regime convenzionale, ex art. 35 della Legge n. 865/1971, su aree P.E.E.P, riveste natura reale e, pertanto, segue il bene, con efficacia indefinita, a meno che non intervenga una convenzione integrativa a rimuoverlo;

occorrendo, pertanto, conformarsi alla sopra citata Sentenza ed al fine di avviare la fase operativa per l'attuazione delle procedure di rimozione del vincolo, previste dall'art. 5, comma 3 bis, del Decreto Legge n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011, Roma Capitale, nel tempo, ha adottato una serie di provvedimenti volti a regolamentare l'istituto della rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione (affrancazione), relativamente a porzioni immobiliari destinate ad unità abitative e loro pertinenze, di seguito indicate: Deliberazioni del Commissario Straordinario nn. 33/2015 e 40/2016, Deliberazioni di

Giunta Capitolina nn. 13/2016, 108/2016, 95/2017 e 103/2020; Deliberazioni di Assemblea Capitolina nn. 37/2018, 116/2018, 10/2022;

in particolare, con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 40 del 6 maggio 2016, adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina, sono stati approvati i criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. ai fini della determinazione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione, secondo le modalità di cui agli allora vigenti commi 48, 49, 49 bis e 49 ter dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e dell'art. 5, comma 3 bis del Decreto Legge 13 maggio 2001, n. 70, convertito in Legge 12 luglio 2011, n. 106,

con pari provvedimento del Commissario Straordinario n. 40/2016 sono stati quindi approvati anche i valori venali delle aree, riferite a n. 118 Piani di Zona, di cui 64 appartenenti al primo P.E.E.P. e 54 al secondo P.E.E.P., come indicati nel dispositivo del provvedimento medesimo, da valere per entrambi gli istituti giuridici della trasformazione del regime giuridico delle aree e dell'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, gravanti sugli alloggi realizzati nell'ambito dei Piani medesimi, quantificati sulla base dei criteri fissati dal Gruppo di Lavoro, allo scopo istituito con Determinazione Dirigenziale n. 1448 del 26 ottobre 2015;

con successiva Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, Roma Capitale è poi nuovamente intervenuta in materia, deliberando - tra l'altro - di coordinare, sistematizzare e modificare i provvedimenti emanati in materia di trasformazione e affrancazione degli immobili ricadenti nei Piani di Zona del I e del II P.E.E.P., anche adeguando la formula di calcolo del corrispettivo di trasformazione e dell'indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione e ciò in esecuzione della Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 37 del 2018;

con Deliberazione n. 103 del 5 giugno 2020, in considerazione dell'ingente numero di istanze pervenute a Roma Capitale, volte alla rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, la Giunta Capitolina ha poi individuato e posto a regime un quadro complesso e articolato di semplificazione delle modalità per la presentazione delle istanze di affrancazione degli immobili ricadenti in aree ex Legge n. 167/1962, relativamente al calcolo per la determinazione del relativo corrispettivo, secondo i criteri di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116/2018;

in materia, la medesima Deliberazione della Giunta Capitolina n. 103 del 5 giugno 2020 ha anche espressamente stabilito che, al momento dell'emanazione ed entrata in vigore del prescritto Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze, ovvero di altra normativa, sia di rango legislativo sia di altra fonte, anche amministrativa, la disciplina riguardante il tema della rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione possa essere automaticamente integrata e allineata mediante provvedimenti e atti di natura dirigenziale, trattandosi di adeguamenti alla normativa sopravvenuta non comportanti alcuna discrezionalità da parte di Organi deliberanti;

in data 28 settembre 2020 è stato emanato il decreto del M.E.F. n. 151 del 28 settembre 2020 (G.U. Serie Generale 10 novembre 2020 n. 280), prescritto dalla normativa di riferimento (comma 49 bis dell'art 31 della Legge 31 dicembre 1998 n. 448);

pertanto, in attuazione operativa della suddetta deliberazione della Giunta Capitolina n. 103 del 5 giugno 2020, sono state approvate le specifiche modalità procedurali e documentali di semplificazione amministrativa e tecnica e quindi sono state predisposte e pubblicate peculiari "Linee Guida", la modulistica portante la dichiarazione contenente autocertificazioni ed autodichiarazioni finalizzate alla definizione del procedimento per la rimozione del vincolo del prezzo massimo, nonché il modello per la redazione della Relazione Tecnico Asseverata, a sua volta contenente autocertificazioni ed autodichiarazioni per la certificazione dell' autonomo calcolo e definizione del corrispettivo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, ai fini della sottoscrizione della convenzione integrativa di rimozione da detti vincoli.

Considerato che

in data 31 luglio 2021 è entrata in vigore la Legge 29 luglio 2021, n. 108 (G.U. n. 181 del 30 luglio 2021 - Suppl. Ordinario n. 26) la quale, all'art. 22-bis recante "Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica", apporta una serie di imponenti modificazioni al precedente regime in materia di cui all'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, sostituendo integralmente i commi 47, 48 e 49 bis;

le modifiche apportate all'art. 31 della Legge n. 448/1998 dalla novella legislativa in questione, non presente in prima stesura ma inserita in sede referente parlamentare di conversione del Decreto Legge n. 77/2021 (31 maggio 2021, n. 77 - Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure), sono così sintetizzabili:

- trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il Comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura (testo variato con le modifiche di cui all'art. 10 quinquies della Legge n. 51/2022);
- il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 5 bis, comma 1, del Decreto Legge n. 333/1992, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma; il nuovo parametro di calcolo sostituisce quello precedentemente previsto dal comma 48 il quale disponeva che il corrispettivo fosse determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento;
- obbligo per i comuni di rispondere entro 90 giorni alle istanze pervenute;

- il costo dell'area relativo alla trasformazione del regime giuridico delle aree, da superficie a piena proprietà, nonché l'indennità-corrispettivo relativo alla rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione devono ciascuno rispettare l'ulteriore limite massimo di € 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di € 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati (previsione poi soppressa, come meglio di seguito indicato, dall'art.10 quinquies della Legge n. 51 del 20 maggio 2022);

- possibilità del ricorso alla forma della scrittura privata autenticata anche per gli atti portanti trasformazione superficie-piena proprietà;

a seguito dell'emanazione della normativa sopra richiamata, con Determinazione Dirigenziale n. 1365 del 31 agosto 2021, al fine di garantire ininterrotta continuità alle attività dell'Amministrazione in tema di stipulazioni degli atti di affrancazione (dal vincolo del prezzo massimo di cessione) e trasformazione (da diritto di superficie in diritto di piena proprietà) - in linea di mero adeguamento tecnico-amministrativo alla normativa sopravvenuta - sono stati quindi approvati:

- schemi di convenzione mediante i quali si potranno sottoscrivere gli atti in questione con valori e/o pagamento ante Legge n. 108/2021, ove i valori dell'indennità-corrispettivo saranno da considerarsi meramente provvisori in quanto il versamento del medesimo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione (affrancazione) sarà già stato effettuato, seppure in assenza di riferimento anche ad uno solo dei seguenti parametri e precisamente:

a) Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018;

b) Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020;

c) individuazione e applicazione concreta e definitiva dei criteri e valori di calcolo di cui alla disciplina normativa dell'articolo 31, comma 49 bis, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 ad oggi vigente quale modificata dall'art. 22 bis della Legge 29 luglio 2021 n. 108; ciò specificando che per tale caso è previsto un ricalcolo e conguaglio entro 240 giorni dal rogito stesso in favore della parte che, avendone titolo, lo richiedesse;

- schemi di convenzione ove i valori dell'indennità-corrispettivo saranno da considerarsi definitivi in quanto il versamento del medesimo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione (affrancazione) sarà già stato effettuato in presenza e conformità di tutti i parametri normativamente previsti specificando che per tali casi non è previsto alcun ricalcolo/conguaglio;

in tema di individuazione del parametro di calcolo cui riferirsi per la determinazione del valore venale dell'area, l'art. 22 bis della Legge n.108/2021, più volte sopra richiamato, prescriveva che si sarebbe dovuto far riferimento all'art. 5 bis, comma 1, del Decreto Legge n. 333/1992;

sul tema è intervenuto di recente il legislatore, con Legge n. 51 del 20 maggio 2022, il quale, all'art. 10 quinquies, più volte sopra richiamato, al punto b) testualmente dispone la sostituzione, al comma 48, primo periodo, della Legge n. 448/1998, delle parole "dell'articolo 5 bis, comma 1, del Decreto Legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni, dalla Legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal

secondo periodo dello stesso comma”, con le seguenti: “dell’articolo 37, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327”;

rispetto alla precedente disciplina legislativa di cui all’art. 31 della Legge n. 448/1998, il testo variato della norma prevede inoltre che “Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell’istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il Consiglio Comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il Comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione”, in tal modo chiarendo che la presentazione delle istanze di trasformazione possa essere effettuata esclusivamente per le aree per cui il Comune ha deliberato la trasformazione in piena proprietà;

dal punto di vista del valore economico, invece, il punto c) del ripetuto art. 10 quinquies della Legge n. 51/2022 interviene sopprimendo il limite massimo di € 5.000 (previsto per alloggi e pertinenze di superficie catastale inferiore a mq 125) ed € 10.000 (per unità abitativa e relative pertinenze, superiori a 125 mq), in precedenza posto dalla Legge n. 108/2021, relativamente alla corresponsione del canone di trasformazione e/o indennità di affrancazione;

rispetto alla procedura ed alle modalità di calcolo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi realizzati ex Legge n. 167/1962, da ultimo, il legislatore è nuovamente intervenuto con Legge n. 79 del 29 giugno 2022, intitolato “Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto Legge 30 aprile 2022, n. 36, recante ulteriori misure urgenti per l’attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza” prevedendo una fase transitoria per le domande di trasformazione e di affrancazione presentate entro il 21 maggio 2022, data di entrata in vigore della precedente disciplina legislativa di cui alla Legge n. 51/2022, laddove testualmente dispone che: “sono fatte salve le procedure di cui all’articolo 31, commi 46, 47, 48, 49 bis e 49 ter, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto”;

resta fermo, in merito, quanto già disposto all’art. 31, comma 48, della Legge n. 448/1998, laddove viene testualmente prescritto che “Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell’articolo 37, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l’atto di cessione delle aree. Comunque, il costo dell’area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47”.

Considerato che

a seguito della stratificazione della produzione legislativa intervenuta in materia, occorre procedere all'adeguamento dell'attività amministrativa a quanto prescritto dalle norme addivenendo, tra l'altro, all'individuazione dei criteri di calcolo, in pedissequa osservanza alle modalità di legge fissate all'art. 31 della Legge n. 448/1998, come successivamente modificato, da ultimo, con Legge n. 51/2022, art. 10 quinquies e con Legge n. 79/2022;

in data 19 aprile 2022, con Determinazione Dirigenziale rep. n. 431, prot. QI/65269, è stato istituito il Gruppo di lavoro, con lo scopo precipuo di addivenire all'individuazione dei criteri di calcolo, volti alla stima del valore delle aree P.E.E.P. di Roma Capitale, da valere ai fini della determinazione dei corrispettivi della trasformazione e rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e successive modificazioni ed integrazioni;

il Gruppo di lavoro, come sopra costituito, ha pertanto determinato i criteri di calcolo riferiti al valore venale delle aree ricomprese nei Piani di Zona, così come da Relazione (Allegato A), al presente provvedimento allegata, di cui è parte integrante ed alla quale si rinvia "per relationem", in ordine a tutti i contenuti della medesima, che tengono conto anche della recente novella legislativa introdotta con Legge n. 51/2022 la quale impone, come detto, all'art. 10 quinquies, debba farsi riferimento, per quanto riguarda le metodologie estimative, all'articolo 37, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327";

sulla base dei criteri individuati nella Relazione sopra richiamata, sono stati altresì calcolati i valori venali delle aree ricomprese in tutti i 118 Piani di Zona, in ossequio al principio di legalità e secondo i dettami delle normative sopra richiamate, come indicati nella Relazione di Calcolo (Allegato B), di cui al punto 2) del dispositivo del presente provvedimento.

Considerato inoltre che

con la sopra richiamata Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116/2018 è stato previsto il versamento di € 100 per diritti di istruttoria, da corrispondersi all'atto della presentazione della domanda di trasformazione e/o affrancazione;

con successiva Deliberazione di Assemblea Capitolina n.103 del 5 giugno 2020, anch'essa in premessa già richiamata, sono state individuate modalità semplificate per la presentazione delle istanze di affrancazione degli immobili ricadenti in aree ex Legge n. 167/1962, relativamente al calcolo per la determinazione del relativo corrispettivo, secondo i criteri di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116/2018, prevedendo la possibilità, per i cittadini, di effettuare in proprio il calcolo per la determinazione del corrispettivo di affrancazione, secondo la modalità stabilita con Deliberazione di Assemblea Capitolina. n. 116/2018, senza oneri a carico di Roma Capitale, non essendo quest'ultima chiamata a svolgere, in tale ultimo caso, alcuna istruttoria relativamente alla pratica presentata.

Ritenuto infine che, relativamente alle istanze di trasformazione/affrancazione già presentate e per le quali non sia stata ancora completata l'istruttoria, il corrispettivo per la trasformazione debba essere determinato secondo i criteri, le metodologie di calcolo e i valori venali approvati con il presente provvedimento, sulla base della vigente disciplina legislativa in materia, salvo che lo stesso corrispettivo non risulti più oneroso, per il richiedente, rispetto a quello determinato sulla base della disciplina legislativa vigente al momento della presentazione della medesima istanza.

Atteso che

in data 1 dicembre 2022 il Direttore della Direzione Edilizia del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, comma 1, del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto."

Il Direttore

F.to: F. Mazzenga;

in data 1 dicembre 2022 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi dell'articolo 30, comma 1, lettere i) e j), del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: G. Gianfrancesco;

in data 20 dicembre 2022 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. n. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto."

Il Ragioniere Generale

F.to: M. Iacobucci.

Dato atto che

le Commissioni Capitoline Permanenti I – Bilancio e VIII – Urbanistica, nella seduta congiunta del 31 maggio 2023, hanno espresso parere favorevole alla proposta in oggetto;

sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii..

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. (D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii), dai Dirigenti responsabili del Servizio, in ordine agli emendamenti approvati.

Visti

la Legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni e integrazioni;

il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

l'art. 22 bis della Legge n. 108/2021 convertito, con modificazioni, nella Legge 8 agosto 1992, n. 359;

gli artt. 37, 38 e 39 del D.P.R. n. 327/2001;

la Legge 29 luglio 2021, n. 108;

l'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998;

l'art. 10 quinquies della Legge 20 maggio 2022, n. 51.

Per i motivi espressi in narrativa

## L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

### DELIBERA

- 1) di confermare i criteri e le metodologie di calcolo del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, elaborati dal Gruppo di lavoro costituito con Determinazione Dirigenziale rep. n. 431, prot. QI/65269 del 19 aprile 2022 e riportati nella Relazione “Allegato A”, parte integrante del presente provvedimento;
- 2) di approvare i valori venali contenuti nella Relazione di calcolo “Allegato B”, parte integrante del presente provvedimento, relativi alle aree dei n. 118 Piani di Zona, distinti tra n. 64 del I P.E.E.P. e n. 54 del II P.E.E.P., determinati dal Gruppo di lavoro secondo i criteri stabiliti nella Relazione di cui al precedente punto 1) del presente dispositivo, che dovranno essere aggiornati con determinazione dirigenziale nei soli casi di meri adeguamenti parametrici a cadenza annuale, ovvero al 31 dicembre di ogni anno, secondo i criteri di legge vigenti, a decorrere dalla data di esecutività del presente provvedimento;
- 3) di prevedere, nel caso di presentazione della domanda di trasformazione/affrancazione nella modalità semplificata, l'abolizione del pagamento di € 100 (cento) per diritti di istruttoria, come fissato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116/2018, non essendovi adempimenti a carico di Roma Capitale per l'istruttoria della relativa pratica;
- 4) di prevedere che, relativamente alle istanze di trasformazione/affrancazione già presentate e per le quali non sia stata ancora completata l'istruttoria, il corrispettivo per la trasformazione debba essere determinato secondo i criteri, le metodologie di calcolo e i valori venali approvati con il presente provvedimento, sulla base della vigente disciplina legislativa in materia, salvo che lo stesso corrispettivo non risulti più oneroso, per il richiedente, rispetto a quello determinato sulla base della disciplina legislativa vigente al momento della presentazione della medesima istanza.

## RELAZIONE

### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE P.E.E.P. DI ROMA CAPITALE FINALIZZATO AL CALCOLO DEI CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE VINCOLI DEI PREZZI MASSIMI DI CESSIONE

Commi da 48 al 49/bis articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii.

#### INQUADRAMENTO NORMATIVO

La legge 22 ottobre 1971, n. 865 recante *"Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica"*, che ha modificato ed integrato la legge 18 aprile 1962, n. 167 *"Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare"*, all'art. 35, prevede che sulle aree comprese nei piani di zona di cui alla legge n. 167/1962 (aree P.E.E.P.), possa essere concesso/ceduto il diritto di superficie/proprietà *"per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali"*, da immettere sul mercato a prezzi contenuti, stante la finalità della norma stessa, diretta a garantire il diritto alla casa ai ceti meno abbienti.

L'assegnazione in diritto di superficie/proprietà, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, su aree comprese nei piani di zona e destinate all'edilizia economica e popolare in attuazione della legge n. 167/1962 è stata regolata, nel tempo, da diversi schemi di convenzione appositamente adottate dal Consiglio comunale/Assemblea capitolina, che hanno recepito le susseguenti modifiche legislative in materia.

Con deliberazioni del Consiglio comunale n. 54 del 31 marzo 2003 e con deliberazione dell'Assemblea capitolina n. 55 del 25 luglio 2011, Roma capitale ha inteso avvalersi della facoltà prevista dall'art. 31, commi 45-50 della legge n. 448/1998, autorizzando, la cessione in proprietà delle aree ricomprese nei Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962. In tali deliberazioni si è precisato, al contempo, che l'effettiva cessione delle aree potrà avvenire solo previa acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma di tutte le aree costituenti il singolo Piano di Zona e sempreché si sia provveduto al pagamento di tutte le indennità dovute per l'acquisizione medesima;

Con sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015, la Corte di Cassazione a Sezioni riunite ha stabilito che in difetto della convenzione integrativa di rimozione dei vincoli, prevista dall'art. 5, comma 3bis della legge 12 luglio 2011, n. 106 (che ha introdotto i commi 49 bis e 49 ter all'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448) e dell'art. 29, comma 16 undecies della legge 24 febbraio 2012, n. 14, il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione è opponibile anche ai sub acquirenti del bene, intendendosi lo stesso come obbligazione *propter rem* che, quindi, segue il bene, prescindendo dalla titolarità dello stesso.

Conseguentemente con deliberazione del Commissario straordinario con i poteri dell'Assemblea capitolina n. 33 del 17 dicembre 2015, l'Amministrazione capitolina, anche al fine di recepire il contenuto della succitata sentenza, ha definito le prime specifiche per l'affrancazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione gravanti sugli alloggi realizzati in aree P.E.E.P., convenzionate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971.

In seguito, con deliberazione del Commissario straordinario con i poteri dell'Assemblea capitolina n. 40 del 6 maggio 2016 sono stati approvati, tra l'altro, i criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. di Roma Capitale, ai sensi del

Il Direttore di Direzione  
Ing. Fabrizio Mazzenga

comma 48 dell'articolo 31 della legge n. 448/1998 all'epoca vigente, ai fini della determinazione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, nonché per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e contestualmente sono stati approvati i valori delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.

Dal 2015, la normativa nazionale in materia è stata interessata da una serie di modifiche che, in particolare, hanno riguardato la modalità di calcolo del corrispettivo delle aree cedute in proprietà di cui al comma 48 dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, che è alla base anche del calcolo del corrispettivo per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione di cui al successivo comma 49-bis.

In particolare, con il decreto legge n. 77/2021, convertito con modificazioni con legge n. legge 29 luglio 2021, n. 108, il comma 48 è stato modificato nel seguente modo:

*“48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.”*

Conseguentemente, con determinazione dirigenziale n. QI/431/2022 del 19/04/2022 è stato costituito un Gruppo di Lavoro per l'individuazione dei criteri di calcolo per la stima del valore delle aree PEEP di Roma Capitale, ai sensi del comma 48 dell'articolo 31 della legge n. 448/1998 come modificato dall'art. 22-bis della legge 29 luglio 2021, n. 108, finalizzati per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione.

Successivamente, con la legge 20 maggio 2022 n. 51, di conversione del decreto legge 21 marzo 2022, n. 21, la previsione normativa del comma 48 dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 è stata ulteriormente modificata nel seguente modo:

*“48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune*

Il Direttore di Direzione  
Ing. Fabrizio Mazzenga



*per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.”*

Pertanto, il Gruppo di lavoro ha ritenuto riferirsi a quest'ultima previsione normativa per l'individuazione dei criteri di calcolo, finalizzati alla stima del valore delle aree PEEP di Roma Capitale, che saranno alla base della determinazione dei corrispettivi per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione di cui, rispettivamente, all'art. 31 commi 48 e 49-bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448 come oggi vigenti.

## **OGGETTO DEL PRESENTE DOCUMENTO**

In particolare, l'oggetto del presente documento è la definizione dei criteri per la stima del valore determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, che corrisponde al valore venale del bene, senza la riduzione del 25% di cui al secondo periodo.

Alla luce di quanto sopra, è necessario individuare il valore venale (valore venale in comune commercio o del più probabile valore di mercato) delle aree P.E.E.P., ritenendo che lo stesso debba riferirsi al valore di mercato di un'area edificabile, su cui edificare in modalità diretta un fabbricato con simili o assimilabili caratteristiche ubicazionali ed edilizie, senza però considerarne la vetustà e/o l'obsolescenza dello stesso ed ipotizzando che tale immobile non sia gravato dai vincoli di cui alla legge n. 167/1962, sia in diritto di proprietà e quindi che possa essere liberamente scambiato in una libera contrattazione di mercato.

Inoltre, considerando quanto previsto dal comma 49bis, dell'art. 31 della legge n. 448/98 e ss.mm.ii., si ritiene evidenziare che il valore venale delle aree P.E.E.P. è lo stesso con cui determinare il corrispettivo per l'affrancazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione.

L'utilizzo dei diversi metodi di stima per la determinazione del valore venale dipende dalla disponibilità e dall'attendibilità dei dati estimativi di confronto. A tal fine, anche in considerazione delle mutate condizioni socio-economiche rispetto al 2016 (crisi economica, pandemia), si ritiene necessario proporre un focus sull'andamento del mercato immobiliare.

Il Direttore di Direzione  
Ing. Fabrizio Mazzenga  
3



## MERCATO IMMOBILIARE

### *Analisi del mercato immobiliare italiano*

Le transazioni del mercato residenziale sono indicatori importanti per esaminare il mercato immobiliare ed i cicli dello stesso.

Secondo il Rapporto Immobiliare 2022<sup>1</sup> del mercato residenziale, edito a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), il 2021 ha rappresentato un anno particolarmente positivo per il mercato residenziale.

In effetti, nel 2021 il mercato residenziale nazionale torna a crescere in termini di volumi scambiati (al netto dei comuni con catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni comuni del Friuli Venezia Giulia) sfiorando le 750 mila abitazioni compravendute (NTN<sup>2</sup>), cioè un rialzo del 34% rispetto al consuntivo del 2020, oltre 190 mila unità in più. Ma non si è trattato soltanto di un rimbalzo "tecnico", prevedibile nel confronto con il 2020.

Ponendo a confronto il risultato del 2021 con quello del 2019, si osserva un tasso di crescita del 24% e con oltre 140 mila abitazioni compravendute in più: prosegue quindi il sentiero della crescita dei volumi di compravendita, dopo l'interruzione del 2020. D'altronde, l'insieme dell'economia nazionale nel 2021 ha osservato tassi di crescita positivi con un rialzo del PIL del 6,6% in volume, dopo la contrazione avvenuta nel 2020 di -8,9% rispetto al 2019.

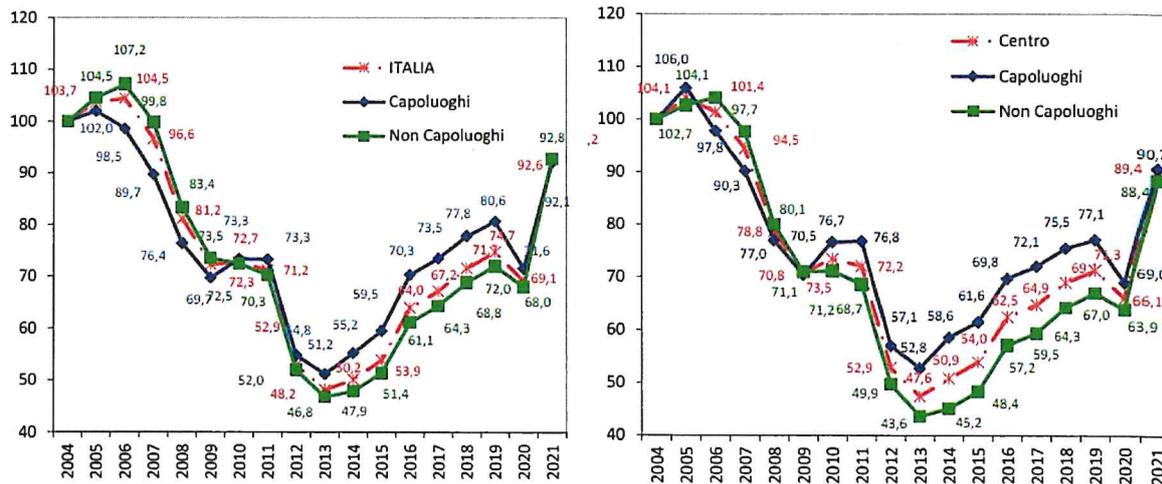
Nella *Figura 1* è riportato l'andamento dei dati residenziali a partire dal 2004 (distinte per indice nazionale e per aree geografiche). In essa sono rappresentati i grafici della serie storica del numero indice dell'NTN, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo, che possono essere utili a ripercorrere gli aspetti salienti del ciclo immobiliare. Il ciclo espansivo si arresta, per tutte le aree, nel 2006 (ultimo anno di incremento), anche se il mercato dei capoluoghi nello stesso anno già subiva una prima flessione.

<sup>1</sup> Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare - *RAPPORTO IMMOBILIARE 2022 - Il settore residenziale* (pubblicazione: 19 maggio 2022, periodo di riferimento: anno 2021).

Il rapporto in questione si avvale, anche quest'anno, della collaborazione dell'Associazione Bancaria Italiana per l'elaborazione dell'indice di *affordability*, ovvero l'indicatore di accessibilità delle famiglie italiane per l'acquisto della casa.

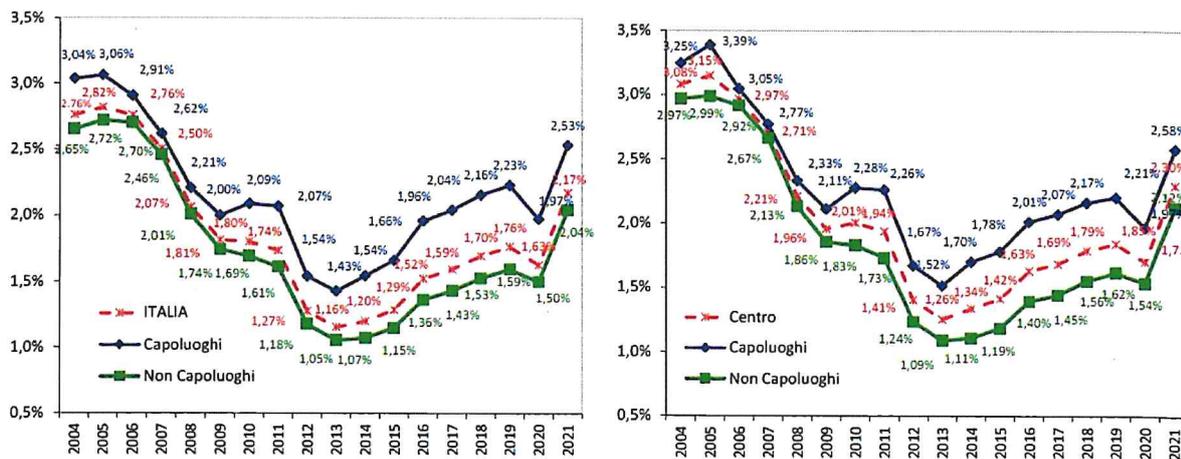
<sup>2</sup> **NTN** (Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate") Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

Figura 1: Numero indice NTN nazionale e per area centro-Italia, capoluoghi e non capoluoghi



L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI<sup>3</sup> (Figura 2), segue essenzialmente le compravendite, evidenziando un deciso aumento in tutti gli ambiti territoriali nel 2021; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto la progressiva risalita dal 2014 fino al 2019, trascinata dalle compravendite nei comuni capoluogo, dove però il mercato ha mostrato i cali più forti nel 2020. Poi, la ripresa nel 2021 in cui l'IMI si avvicina ai livelli del 2008.

Figura 2: Andamento IMI nazionale e per centro-Italia, capoluoghi e non capoluoghi



### Il quadro macroeconomico attuale

A fronte di quanto precedentemente detto l'analisi del mercato immobiliare non può prescindere dallo scenario macroeconomico attuale caratterizzato da forte incertezza.

Le principali dinamiche che influenzano la situazione odierna sono dovute ad "una crescita significativa di domanda di materie prime, energia, semiconduttori, che ha determinato un incremento dei prezzi. In particolare, si è verificato un aumento del prezzo del gas, ancor prima del conflitto Russo-Ucraino, che ha avuto ripercussioni sull'intero sistema

<sup>3</sup> IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

economico. Tale incremento ha impattato sul prezzo dell'energia elettrica" e delle altre fonti energivore (*Lucio Poma, Chief Economist Nomisma*)

A questo quadro si aggiunge l'inflazione e il rialzo dei tassi di interesse, la cui previsione a fine 2022 si attesta intorno a 3,25-3,50%, nonché l'elevata propensione all'indebitamento delle famiglie intenzionate ad acquistare un'abitazione e l'atteggiamento delle banche più cauto nel soddisfare parte delle richieste. Tale situazione avrà probabilmente impatti anche sull'andamento del mercato immobiliare italiano futuro.

Esaminando le *Statistiche II trimestre 2022 del mercato residenziale*<sup>4</sup>, edite a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), emerge tuttavia che nel secondo trimestre 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale si conferma positivo con una crescita dell'8,6% rispetto allo stesso trimestre del 2021 e un totale di circa 219 mila abitazioni compravendute, oltre 17 mila in più rispetto al 2021.

I tassi tendenziali mostrano differenze tra i capoluoghi (+10,4% rispetto al secondo trimestre del 2021) che tornano a crescere in misura maggiore dei comuni minori, non capoluogo (+7,7% rispetto al secondo trimestre del 2021).

Tra le grandi Città (cfr. Tabella 1), Roma e Bologna sono i centri con i maggiori rialzi, con oltre l'11% di acquisti in più rispetto al secondo trimestre del 2021; seguono Palermo (8,8%), Genova (6,5%) e Torino (4,9%); a Napoli (3,4%), Milano (3,8%) e Firenze (2,4%) si registrano incrementi più moderati.

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN II 2021	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	NTN II 2022	Var % NTN I 22/I 21	Var % NTN II 22/II 21
Roma	10.480	8.726	10.962	9.226	11.642	6,4%	11,1%
Milano	7.627	6.125	7.523	7.681	7.919	36,0%	3,8%
Torino	4.163	3.257	4.289	3.822	4.367	8,7%	4,9%
Napoli	2.219	1.767	2.187	2.099	2.295	9,2%	3,4%
Genova	2.465	2.016	2.325	2.153	2.626	3,5%	6,5%
Palermo	1.656	1.360	1.625	1.671	1.802	15,5%	8,8%
Bologna	1.787	1.391	1.886	1.661	1.998	11,1%	11,8%
Firenze	1.542	1.277	1.405	1.333	1.579	10,2%	2,4%
<b>Totale</b>	<b>31.939</b>	<b>25.919</b>	<b>32.202</b>	<b>29.645</b>	<b>34.227</b>	<b>14,1%</b>	<b>7,2%</b>

### **Analisi del segmento di mercato di riferimento<sup>5</sup>**

Le statistiche trimestrali pubblicate dall'OMI per il mercato dei terreni evidenziano che il mercato fondiario rappresenta un settore del mondo immobiliare in cui esiste ancora una carente disponibilità di informazioni statistiche periodiche e tempestive, sia riguardo ai volumi di transazione delle varie tipologie di terreni e alle loro caratteristiche di base, sia riguardo al livello dei prezzi (o delle quotazioni) che si formano sul mercato.

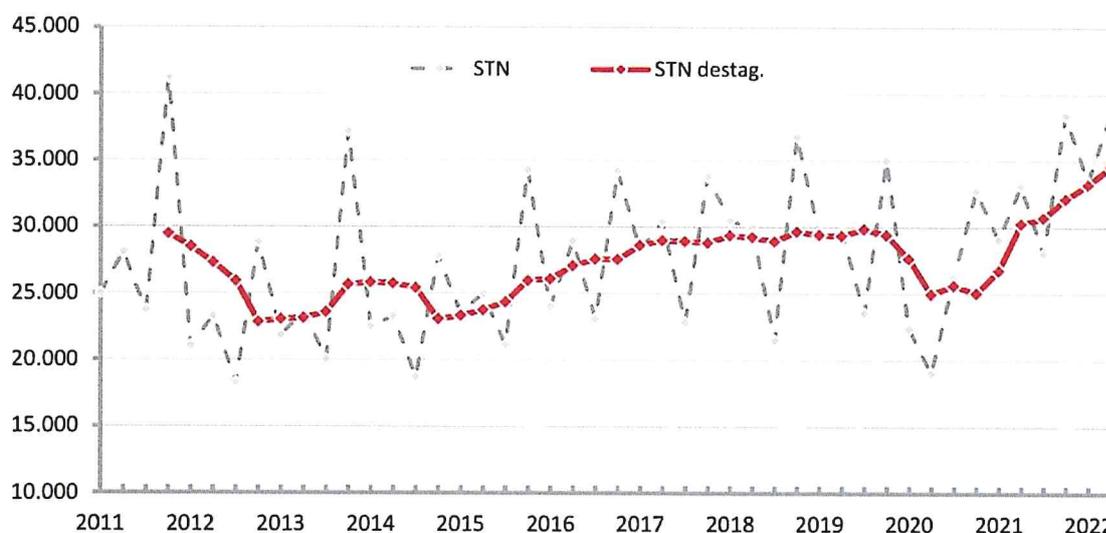
<sup>4</sup> Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare - *Statistiche II trimestre 2022- RESIDENZIALE* (pubblicazione: : 15 settembre 2022, periodo di riferimento: secondo trimestre 2022).

<sup>5</sup> Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare; TERRENI - *Statistiche II trimestre 2022* (pubblicazione: : 15 settembre 2022, periodo di riferimento: secondo trimestre 2022).

La fonte dei dati elaborati nella pubblicazione dell'OMI è la "Base dati compravendite immobiliari", costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti e gli archivi censuari del Catasto, la stessa utilizzata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la redazione dei rapporti periodici sulle compravendite dei fabbricati, avendo cura di analizzare separatamente il mercato dei terreni agricoli e di quelli edificabili.

Riguardo all'analisi di mercato riferita all'intero territorio nazionale si rileva che la serie storica dei dati trimestrali relativi alle compravendite dei terreni (Figura 3) mostra un andamento per lo più analogo a quello osservato negli altri settori del mercato immobiliare, residenziale e non residenziale, oggetto delle tradizionali pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; l'unica differenza significativa è rappresentata dal temporaneo "rimbalzo" che si osserva a cavallo tra il 2013 e il 2014, con riferimento al dato destagionalizzato, che ha anticipato la ripresa dei volumi sviluppatasi fino al 2020, anno caratterizzato dall'emergenza sanitaria da Covid-19.

Figura 3: Serie storica trimestrale STN dal 2011 (in ha) – dati osservati e dati destagionalizzati<sup>6</sup>



Come già osservato, i dati dei trimestri più recenti, dopo il forzato arresto del mercato legato alle vicende pandemiche, mostrano un rapido recupero dell'attività transattiva e la permanenza di un solido segno positivo anche nell'ultima parte del 2021 (Tabella 2), che si apre nel segno della continuità con una crescita diffusa delle transazioni su tutto il territorio nazionale e in linea con il trimestre precedente.

Rispetto a quest'ultimo le dinamiche delle singole macro-aree risultano più omogenee. Nelle regioni del Centro si registra, come già nei tre mesi precedenti, il più alto incremento tendenziale (oltre +22%). Al Sud, dove in termini assoluti si concentra la maggior parte della superficie dei terreni compravenduti, la crescita rallenta portandosi al di sotto della media nazionale.

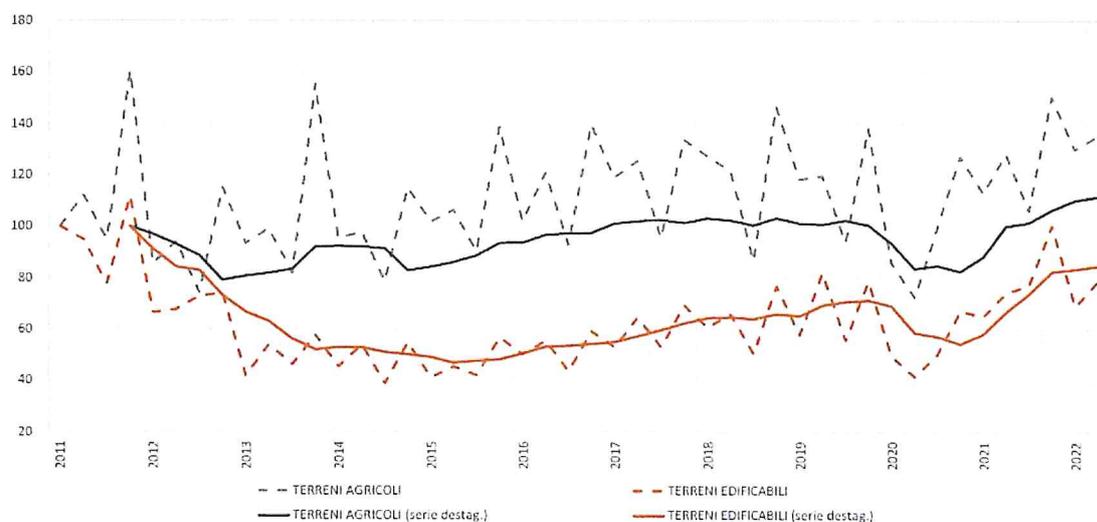
<sup>6</sup> La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.

Tabella 2: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per area

Area	I 2021	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2022	Var % STN IV 21/IV 20	Var % STN I 22/I 21
Nord Ovest	5.402	6.508	4.300	6.724	6.397	17,8%	18,4%
Nord Est	5.338	5.900	4.408	7.707	6.284	15,1%	17,7%
Centro	4.619	5.702	5.132	7.126	5.648	29,3%	22,3%
Sud	8.472	9.113	8.544	10.640	9.344	21,9%	10,3%
Isole	6.200	7.069	6.224	7.264	7.004	5,2%	13,0%
Italia	30.031	34.292	28.607	39.461	34.677	17,6%	15,5%

Per ciò che riguarda i volumi di scambio dei terreni, in termini di superficie normalizzata compravenduta (STN), il grafico in Figura 4 descrive, in termini di indice (base primo trimestre 2011), la serie storica trimestrale dei due principali segmenti di mercato, i terreni agricoli e i terreni edificabili, che caratterizzano tali compravendite.

Figura 4: indice STN (base = I 2011) terreni agricoli e terreni edificabili, serie storica e serie storica destagionalizzata



Premesso quanto sopra, il mercato del segmento immobiliare di riferimento, ovvero quello dei terreni edificabili, si presenta poco dinamico per le compravendite, con insufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli da stimare, tali da consentire un procedimento estimativo di tipo diretto-comparativo, ovvero del metodo diretto del confronto di mercato.

Di conseguenza, per la stima del valore venale delle aree edificabili occorre riferirsi al metodo di stima indiretto del **Valore di trasformazione**, secondo il quale il valore di un bene oggetto di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore al termine della trasformazione e i costi della trasformazione.

Pertanto, è necessario analizzare, in dettaglio, il mercato degli immobili realizzabili negli ambiti urbanistici in trattazione, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso "residenziale" e "non residenziali", in coerenza con il mix funzionale presente nei Piani di zona.

Il Direttore di Direzione  
Ing. Fabrizio Mazzenga  
8

### **Analisi del mercato immobiliare residenziale di Roma<sup>7</sup>**

Nel presente paragrafo viene esaminata la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Roma, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

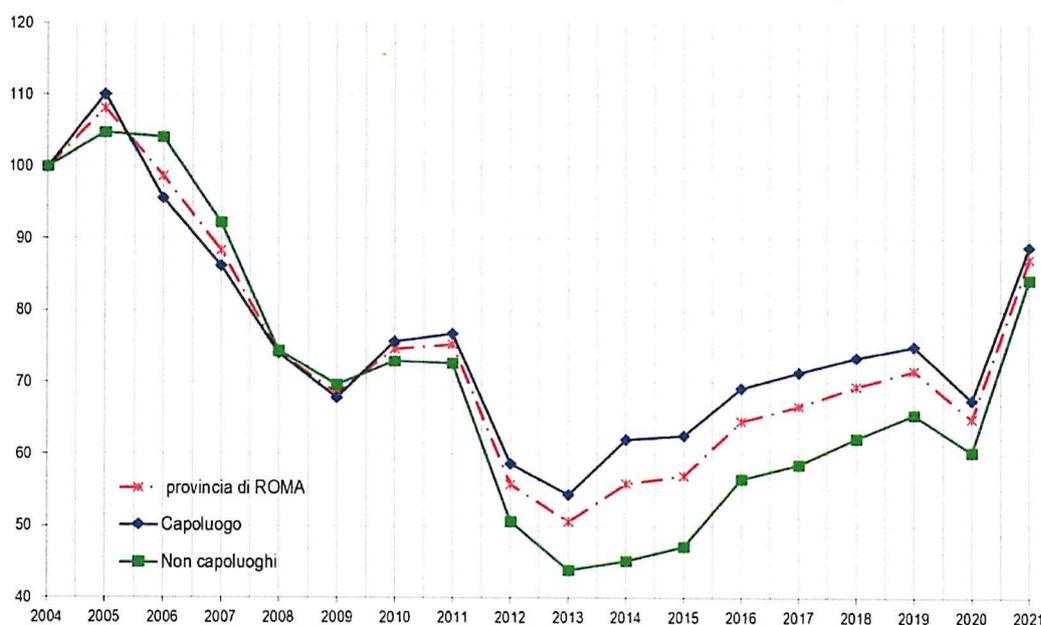
Dall'analisi dei valori del volume delle abitazioni compravendute (NTN), dell'indicatore di intensità di mercato (IMI) e la variazione annua per macroarea provinciale (dati relativi al 2021 rispetto al 2020), si evidenzia che il maggior numero di transazioni è stato rilevato nel comune di Roma, che identifica la stessa macroarea. In particolare, il dato della capitale ammonta a 38.841 NTN, che corrisponde al 65,2% del mercato totale provinciale.

Tutte le macroaree della provincia registrano un aumento delle compravendite delle abitazioni. La variazione tendenziale, per il mercato immobiliare residenziale di Roma, registra un trend più che positivo (31,4%), in linea con il +34,4% dell'intera provincia.

La quota di abitazioni compravendute nel 2021, rispetto allo stock esistente (indice IMI), risulta in aumento con un valore per Roma Capoluogo pari a 2,7%, in media con il valore provinciale pari a 2,6%.

In Figura 5 la serie storica dal 2004 del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, mostra come il numero di compravendite aumenta sensibilmente dal 2013, evidenziando una lenta ma stabile ripresa del mercato immobiliare provinciale, arrestata dal calo del 2020, ma impennata nel 2021.

Figura 5: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



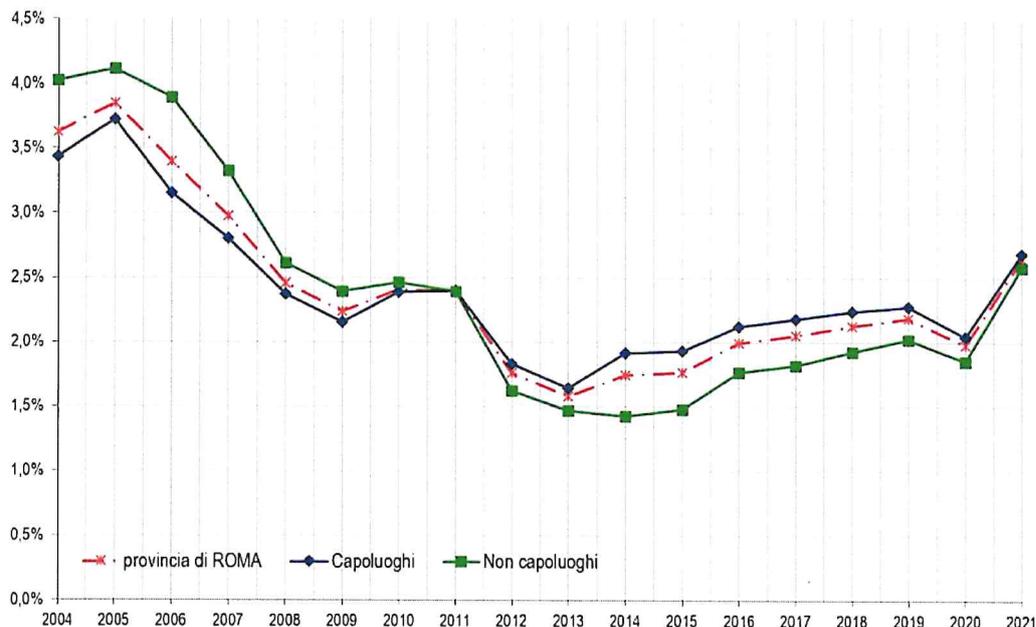
In Figura 6 la serie storica dal 2004 dell'indice IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo mostra una tendenza analoga a quella del NTN (Figura 1), con un minimo negli anni dal 2013 al 2015, una ripresa nel 2019 con il successivo calo del 2020 e una netta ripresa nel 2021 che riporta l'IMI agli anni antecedenti la crisi economica.

Dall'analisi dei dati relativi alla quotazione media e della relativa variazione annua per macroarea provinciale, si evince che le quotazioni medie sono diminuite in quasi tutte le

<sup>7</sup> Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio Del Mercato Immobiliare - Statistiche regionali Il mercato immobiliare residenziale: Lazio (pubblicazione: 3 giugno 2022, periodo di riferimento: anno 2021).

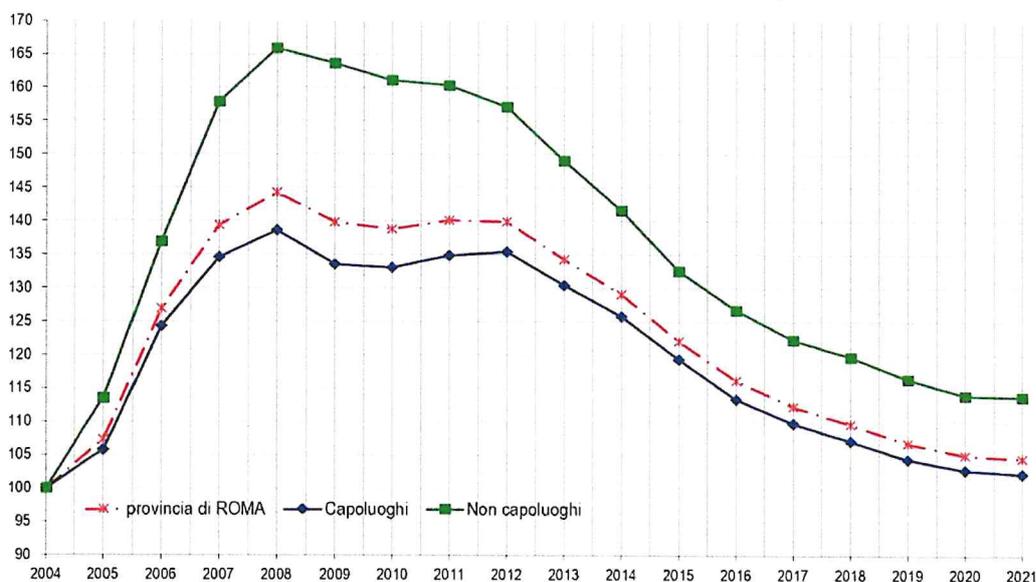
macroaree. A livello provinciale la riduzione si attesta al -0,4%, in linea con Roma Capoluogo che a fronte di una quotazione media pari a 2.699 €/mq registra una diminuzione percentuale pari al -0,5%.

Figura 6: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



La Figura 7 mostra l'andamento dell'indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo a partire dal 2004, assunto come anno base, fino al 2021. Dall'osservazione del grafico emerge che a livello provinciale dopo un periodo di forte incremento delle quotazioni durato fino al 2008, è seguito un periodo di stabilità con leggere flessioni fino al 2012, dove inizia una significativa riduzione tendenzialmente ancora in atto.

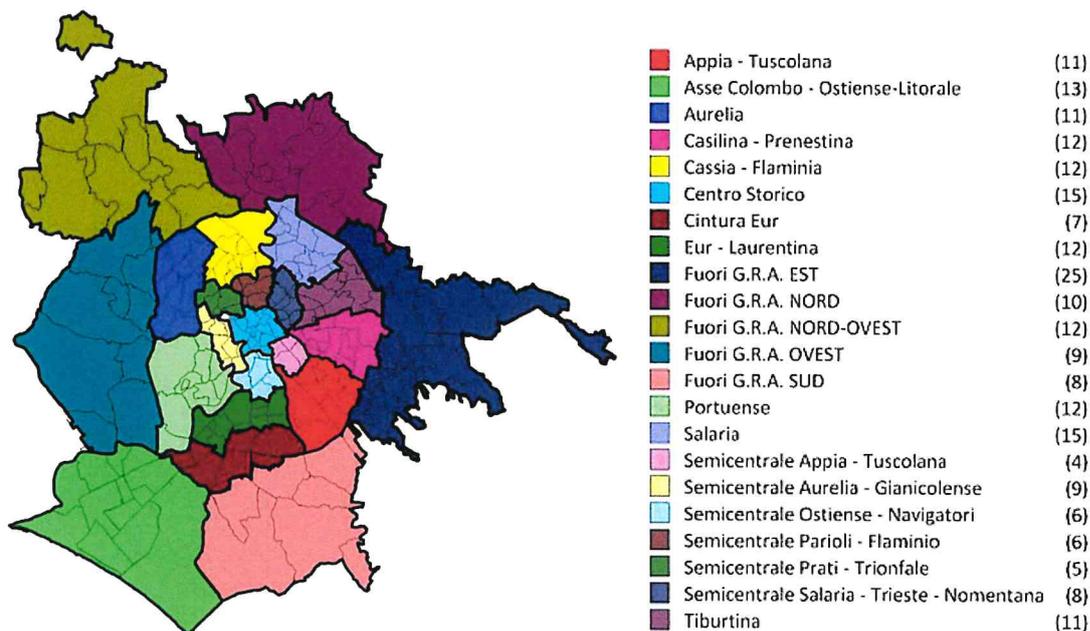
Figura 7: Numero indice per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio romano è stato articolato in 22 macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree,

che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 8).

Figura 8: Macroaree urbane di Roma



In Tabella 3 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane.

Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per Macroarea urbana di Roma

Macroaree urbane	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
CENTRO STORICO	1.513	44,1%	2,2%	0,68	3,9%
SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	1.678	29,1%	2,5%	0,56	4,3%
SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	1.967	40,2%	2,7%	0,76	5,1%
SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI	1.467	18,5%	2,8%	0,44	3,8%
SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	685	37,4%	2,6%	0,69	1,8%
SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	1.298	28,3%	2,3%	0,51	3,3%
SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA	1.791	32,4%	2,5%	0,61	4,6%
APPIA-TUSCOLANA	2.222	45,1%	3,4%	1,07	5,7%
ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	3.225	44,5%	3,1%	0,95	8,3%
AURELIA	2.239	27,9%	2,6%	0,56	5,8%
CASILINA-PRENESTINA	3.512	31,0%	2,8%	0,65	9,0%
CASSIA-FLAMINIA	1.484	40,5%	3,1%	0,89	3,8%
CINTURA EUR	1.306	34,4%	3,5%	0,90	3,4%
EUR-LAURENTINA	1.638	40,6%	3,4%	0,98	4,2%
PORTUENSE	2.241	22,6%	2,7%	0,50	5,8%
SALARIA	2.895	31,7%	2,8%	0,67	7,5%
TIBURTINA	1.603	7,6%	2,1%	0,15	4,1%
FUORI G.R.A. - EST	3.645	41,2%	2,8%	0,81	9,4%
FUORI G.R.A. - NORD	490	29,4%	2,3%	0,53	1,3%
FUORI G.R.A. OVEST	889	24,3%	2,6%	0,51	2,3%
FUORI G.R.A. SUD	318	61,5%	2,2%	0,85	0,8%
FUORI GRA-NORD-OVEST	583	9,1%	2,4%	0,20	1,5%
ND	150	-55,8%	0,7%	-0,88	0,4%
<b>ROMA</b>	<b>38.841</b>	<b>31,4%</b>	<b>2,7%</b>	<b>0,64</b>	<b>100,0%</b>

Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma fa registrare una netta ripresa nell'inquadramento provinciale con 38.841 NTN: la variazione percentuale di aumento delle compravendite nel 2021 rispetto al 2020 è pari a +31,6%.

In tutte le 22 macroaree di Roma si registra un aumento delle vendite: si distinguono per una flessione positiva considerevole le macroaree Fuori GRA Sud (61,5%), Appia-Tuscolana (45,1%), Asse Colombo-Ostiense-Litorale (44,5%) e Centro Storico (44,1%).

Il maggior numero di compravendite immobiliari prodotte nel 2021 si registra nelle aree Fuori GRA Est (3.645 NTN), Casilina - Prenestina (3.512 NTN) e Asse Colombo-Ostiense-Litorale (3.225 NTN).

La macroarea Fuori GRA Est rappresenta in questo semestre il 9,4% delle transazioni movimentate nel mercato romano, mentre la minor fetta di mercato appartiene alla macroarea Fuori GRA Sud, che realizza solo lo 0,8% di NTN comunale.

L'IMI medio comunale pari a 2,7%, indica un mercato residenziale maggiormente dinamico rispetto al 2020: in alcune macroaree come Cintura EUR (3,5%), Appia-Tuscolana (3,4%), EUR Laurentina (3,4%), Asse Colombo-Ostiense-Litorale e Cassia-Flaminia (3,1%), si nota una maggiore vivacità con il valore IMI oltre il 3%, sintomo di dinamicità.

La Tabella 4 indica la quotazione media, la variazione annua ed il differenziale per macroarea urbana. L'andamento delle quotazioni nel 2021, rispetto al 2020, registra un leggero trend negativo con una generalizzata flessione con il dato comunale del -0,4%.

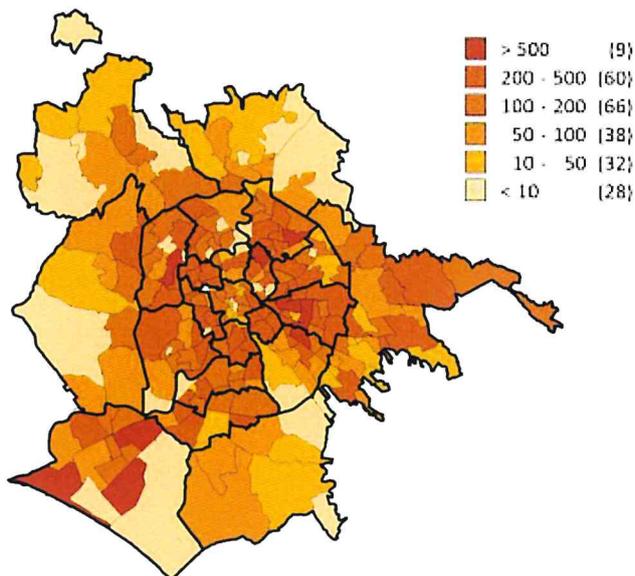
Tabella 4: Quotazione media, variazione annua e differenziale per Macroarea urbana di Roma

Macroaree urbane	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
CENTRO STORICO	5.860	1,6%
SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	3.470	0,9%
SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	3.254	-0,1%
SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI	2.976	1,7%
SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	4.865	-3,2%
SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	4.084	-1,5%
SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA	4.107	-1,0%
APPIA-TUSCOLANA	2.477	-1,0%
ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	2.077	-1,1%
AURELIA	2.309	-0,7%
CASILINA-PRENESTINA	2.265	1,0%
CASSIA-FLAMINIA	3.126	-0,7%
CINTURA EUR	2.405	1,6%
TIBURTINA	2.392	0,0%
EUR-LAURENTINA	2.974	1,9%
PORTUENSE	2.527	-2,3%
SALARIA	2.694	-0,6%
FUORI G.R.A.- EST	1.723	0,5%
FUORI G.R.A.- NORD	1.892	-0,8%
FUORI G.R.A. OVEST	1.922	0,0%
FUORI G.R.A. SUD	1.881	0,2%
FUORI GRA-NORD-OVEST	1.826	-1,7%
<b>ROMA</b>	<b>2.820</b>	<b>-0,4%</b>

La quotazione più elevata si registra nella macroarea Centro Storico (5.860 €/mq), seguono le macroaree Semicentrale Parioli – Flaminio (4.865 €/mq), Semicentrale Salaria – Trieste – Nomentana (4.107 €/mq) e Semicentrale Prati – Trionfale (4.084 €/mq), che rappresentano le aree più prestigiose della città. In ambito comunale le macroaree con le quotazioni medie più basse si collocano nelle zone fuori il GRA, particolarmente nelle aree: Est con 1.723 €/mq, Nord-Ovest con 1.826 €/mq e Sud con 1.881 €/mq.

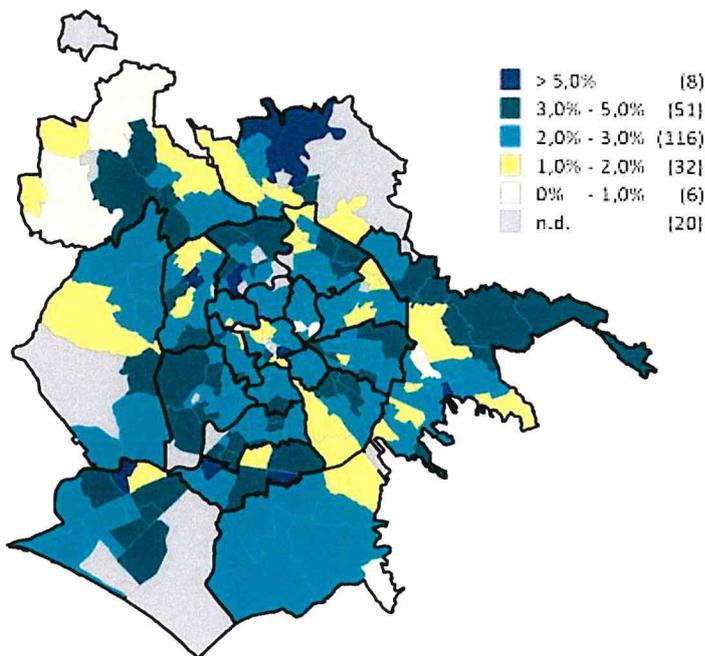
Tra queste, la macroarea Fuori GRA Est è però quella, come evidenziato in precedenza, che richiama il maggior interesse del mercato.

Figura 9 Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI



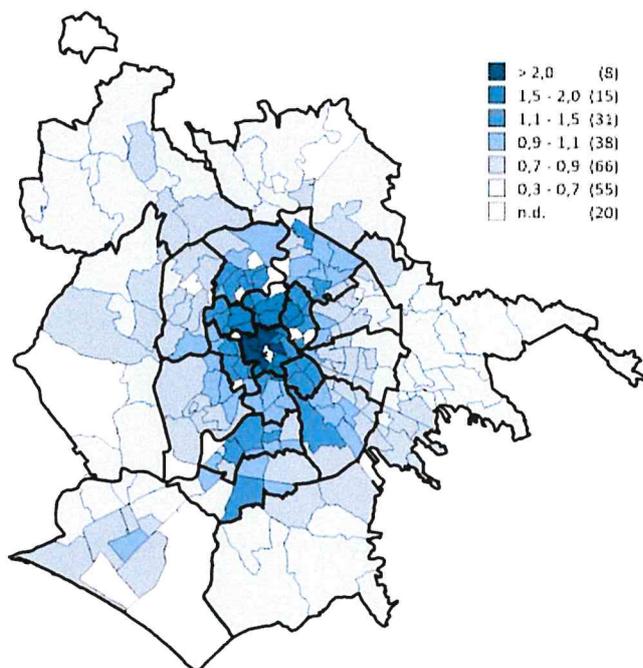
Nella mappa in Figura 9 vengono rappresentate le differenti gradazioni di colore che rappresentano le diverse distribuzioni di NTN nelle zone del capoluogo. Il maggior numero di transazioni sono state registrate nella zona OMI E34 Ostia (Via Delle Baleniere), con una Quotazione media di 2.246 €/mq.

Figura 10 Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI



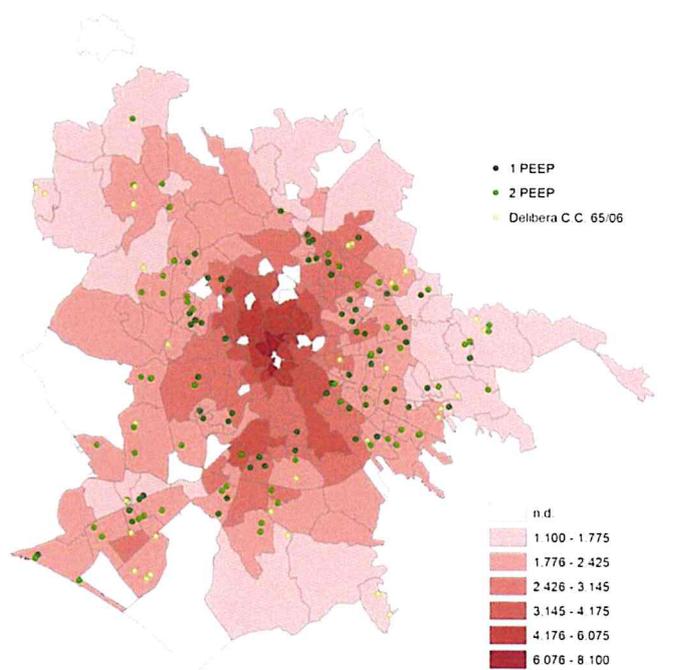
Nella mappa in Figura 10 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo.

Figura 11 Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI



In Figura 11 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone.

Figura 12 Quotazione media 2021 nelle zone OMI, incrocio con i Piani di Zona del I e II PEEP



In Figura 12 sono rappresentati i dei valori medi delle zona OMI del I semestre 2022 con la localizzazione dei Piani di zona del I e II PEEP.

Nella Tabella 5 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle singole zone OMI nelle macroaree urbane di Roma.

Tabella 5: NTN, IMI e Quotazione media, variazione annua e differenziale per Macroarea urbana e zone OMI, interessate dalla presenza dei Piani di Zona del I e II PEEP

MACROAREA	OMI	Zona Omi denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/mq 2021	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione minima €/mq 2021	Quotazione massima €/mq 2021
SEMICENTRALE APPIA-TUSCOLANA	C51	APPIO LATINO (VIA LATINA)	428	9,2%	2,41%	3.275	1,0%	2.800	4.000
	C8	APPIO NOCERA UMBRA (PIAZZA S.MARIA AUSILIATRICE)	496	38,0%	2,55%	3.350	4,5%	3.000	4.200
SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	C14	AURELIO MONTE DI CRETA (PIAZZA IRNERIO)	157	31,2%	2,37%	2.906	-0,4%	2.450	3.600
APPIA-TUSCOLANA	D19	CINECITTA' DON BOSCO (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO)	1.025	32,5%	4,52%	2.319	-1,6%	1.950	2.850
	D20	CINECITTA' LAMARO (VIA RAIMONDO SCINTU)	114	21,5%	2,26%	2.406	0,5%	2.100	2.950
	D21	APPIO CLAUDIO (VIALE GIULIO AGRICOLA)	263	95,6%	3,96%	2.869	-0,9%	2.550	3.500
	D22	STATUARIO-CAPANNELLE (VIA DEL CALICE)	99	65,5%	2,59%	2.550	-1,4%	2.150	3.100
	D54	ARCO DI TRAVERTINO-TOR FISCALE (VIA DEMETRIADE)	86	160,1%	3,14%	2.631	-0,9%	2.450	3.500
	E49	OSTERIA DEL CURATO-LUCREZIA ROMANA (VIA DELLE CAPANNELLE)	79	20,9%	2,30%	2.346	-1,1%	2.050	2.950
	E53	QUADRARO (VIA DEI QUINTILI)	257	56,7%	3,17%	2.519	-1,5%	1.500	2.100
ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	E30	CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI)	164	62,5%	3,49%	2.550	3,0%	2.200	3.100
	E31	ACILIA NORD (VIA DEI MONTI DI SAN PAOLO)	105	-42,4%	1,94%	1.633	-4,6%	1.500	2.100
	E34	OSTIA (VIA DELLE BALENIERE)	1.046	29,6%	2,57%	2.246	-0,4%	1.750	2.450
	E83	ACILIA NUOVA-MADONNETTA (VIA BEPI ROMAGNONI)	108	21,5%	2,06%	2.079	1,0%	2.050	3.000
	E84	AXA (VIA ARISTOFANE)	109	30,9%	3,42%	2.200	1,1%	1.900	2.700
	E87	DRAGONCELLO (VIALE A.RUSPOLI)	183	489,4%	9,14%	1.463	-8,9%	1.200	1.800
	E92	STAGNI DI OSTIA-LONGARINA (VIA FEDERICO BAZZINI)	97	90,9%	2,75%	1.996	4,1%	1.800	2.550
E94	INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI)	509	39,6%	4,02%	2.258	0,9%	1.900	2.700	
AURELIA	D24	PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA)	660	37,1%	2,28%	2.288	-0,8%	2.050	2.900
	D45	PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI)	312	39,8%	2,85%	2.500	-0,7%	2.100	3.000
	D69	MONTE MARIO ALTO (VIA AUGUSTO CONTI)	251	42,8%	2,49%	2.458	-1,7%	2.150	3.100
	D77	AURELIO VAL CANNUTA (VIA DI VAL CANNUTA)	303	33,0%	3,49%	2.758	-1,3%	2.400	3.300
	E105	BOCCEA QUARTACCIO (VIA ANDERSEN)	61	12,1%	1,50%	2.229	0,6%	2.050	2.950
	E114	OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA)	130	12,1%	1,61%	2.083	-1,8%	1.750	2.500
	E17	OTTAVIA PALMAROLA (VIA DELLA PALMAROLA)	148	29,5%	2,99%	1.938	-4,3%	1.750	2.450
	E7	TORRESINA-MONTE DEL MARMO (VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO)	175	-13,8%	4,42%	2.158	5,3%	1.950	2.850
E8	MONTEPACCATO (VIA CORNELIA)	198	27,8%	2,45%	2.025	1,9%	1.800	2.600	
CASILINA-PRENESTINA	D1	PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE,VIA TEANO)	532	22,4%	2,47%	2.444	-2,7%	2.050	3.000
	D14	CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTI)	758	31,6%	2,82%	2.350	2,5%	2.000	2.800
	D17	COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA)	226	52,6%	2,31%	2.363	1,3%	2.000	2.800
	D18	ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO)	312	28,3%	2,39%	2.156	4,5%	1.950	2.750
	D2	TOR PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA)	258	25,7%	2,98%	2.144	2,7%	1.850	2.700
	D52	CASILINO VILLA DE SANTIS (VIA ROMOLO BALZANI)	28	1,2%	1,50%	2.338	1,6%	2.050	2.900
	D53	CASILINO VILLA DE SANTIS (VIA ROMOLO BALZANI)	28	1,2%	1,50%	2.338	1,6%	2.250	3.100
	D63	TOR TRE TESTE (VIA DAVIDE CAMPARI)	131	50,2%	2,80%	2.094	-0,9%	1.800	2.600
	D64	TORRE SPACCATA (VIA DEI ROMANISTI)	185	24,2%	3,17%	2.006	2,9%	1.800	2.500
	E14	TOR SAPIENZA-ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO (VIALE GIORGIO DE CHIRICO)	271	16,5%	3,07%	1.913	2,3%	1.850	2.650
E3	TORRE MAURA (VIA WALTER TOBAGI)	247	10,20%	2,62%	1.888	0,00%	1.600	2.300	
CASSIA-FLAMINIA	C43	TRIONFALE IGEA (VIA MARIO FANI)	123	25,8%	2,91%	3.069	2,9%	2.650	3.700
	C44	CAMILLUCCIA (VIA DELLA CAMILLUCCIA)	102	95,9%	5,06%	4.175	-5,1%	3.200	4.700
	D68	CORTINA D'AMPEZZO (VIA CORTINA D'AMPEZZO)	217	58,4%	3,65%	3.694	2,6%	2.850	4.200
CINTURA EUR	E185	FORTE LAURENTINA (VIA EDOARDO AMALDI)	318	48,4%	5,94%	2.838	2,7%	2.400	3.500
	E21	SPINACETO-TOR DE' CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)	278	14,5%	2,31%	1.892	-0,4%	1.600	2.300
	E66	VALLERANO (VIA DI VALLERANELLO)	48	36,9%	3,09%	3.100	3,5%	2.500	3.700
	E75	CECCHIGNOLA-TOR PAGNOTTA (VIA DELLACECCHIGNOLA)	102	33,2%	3,45%	2.181	0,6%	2.000	2.800
	E13	FORTE OSTIENSE (VIALE IGNAZIO SILONE)	127	24,5%	1,63%	2.750	3,5%	2.400	3.400
EUR-LAURENTINA	D15	ARDEATINO OTTAVO COLLE (VIA DEL SERAFICO)	125	124,8%	3,80%	3.225	-1,1%	2.650	3.800
	D28	GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI)	151	37,9%	2,96%	2.688	-3,2%	2.350	3.300
	D29	EUR (VIALE EUROPA)	135	27,3%	2,76%	3.796	1,4%	2.950	4.300
	D32	FORTE MERAVIGLIOSA-ARDEATINO MILLEVOI(VIA)	96	27,8%	2,52%	2.763	0,9%	2.300	3.300
	D36	GROTTA PERFETTA-ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA)	200	69,1%	2,82%	2.506	2,3%	2.200	3.200
	D37	IPPODROMO TOR DI VALLE	0	-	-	-	-	2.900	4100
	D38	TINTORETTO (VIA BALLARIN)	79	34,5%	3,05%	2.900	3,1%	2.500	3.400
	D78	FERRATELLA (VIALE CESARE PAVESE)	159	186,3%	4,94%	3.075	7,0%	2.550	3.600
	D80	TORRINO NORD-CITTA' D'EUROPA (VIA DELLE COSTELLAZIONI)	279	40,0%	3,68%	3.688	6,3%	2.850	4.100
	D82	MOSTACCIANO (VIALE BEATA VERGINE DEL CARMELO)	144	36,9%	3,23%	2.408	-2,5%	2.050	2.950

Segue Tabella 5

MACROAREA	OMI	Zona Omi denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/mq 2021	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione minima €/mq 2021	Quotazione massima €/mq 2021
PORTUENSE	D7	PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA)	406	37,5%	2,77%	2.775	4,0%	2.350	3.400
	D72	CORVIALE (VIA MARINO MAZZACURATI)	0	-	-	2.000	1,9%		
	D73	CASSETTA MATTEI (VIA DEGLI ADIMARI)	133	32,7%	2,82%	2.350	-6,9%	2.150	3.100
	D74	TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE)	196	65,1%	2,09%	2.150	2,4%	1.800	2.600
	D75	BOSCO DEGLI ARVALI (VIA DI GENEROSA)	143	-34,5%	3,96%	2.088	-4,3%	1.750	2.500
	D76	PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)	482	-0,6%	3,10%	2.496	-3,4%	2.200	3.100
	D9	COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI)	420	33,2%	2,55%	2.950	-8,2%	2.500	3.500
	E98	MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO)	68	78,8%	3,17%	2.181	-2,5%	1.900	2.800
	SALARIA	D11	MONTESACRO (VIALE ADRIATICO)	304	34,0%	2,81%	3.146	1,3%	2.550
D12		VALMELAINA-TUFELLO (VIA DELLE ISOLE CURZOLANE)	251	70,6%	2,69%	2.581	-2,1%	2.400	3.400
D27		TALENTI (VIA UGO OJETTI)	511	24,8%	3,20%	2.844	3,4%	2.500	3.500
D57		NOMENTANO KANT (VIALE KANT)	92	22,5%	2,08%	2.319	-2,1%	2.000	3.000
D58		PODERE ROSA (VIA DIEGO FABBRI)	34	18,1%	2,10%	2.444	0,8%	2.200	3.200
D71		NUOVO SALARIO-PRATI FISCALI (VIA MONTE CERVIALTO)	436	32,1%	2,66%	2.631	0,7%	2.300	3.300
E40		COLLE SALARIO (VIA MONTE GIBERTO)	143	79,4%	2,92%	3.088	-4,1%	2.800	3.900
E41		FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI)	101	16,2%	1,97%	1.969	-3,1%	1.650	2.400
E42		SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)	102	9,5%	1,90%	2.338	-6,5%	2.050	2.900
E47		VIGNE NUOVE-PORTA DI ROMA (VIA DELLE VIGNE NUOVE)	262	15,3%	3,12%	2.669	-4,7%	2.500	3.600
TIBURTINA	D16	PIETRALATA TIBURTINO (VIA FILIPPO MEDA)	187	13,3%	2,07%	2.738	0,2%	2.300	3.400
	D26	SAN BASILIO (VIA POLLENZA)	117	90,7%	1,45%	1.938	-3,1%	1.700	2.550
	D48	PIETRALATA (VIA DI PIETRALATA)	212	-34,2%	2,02%	2.425	1,8%	2.300	3.300
	D59	CASAL DEI PAZZI (VIA DI CASAL DEI PAZZI)	121	63,1%	2,18%	2.275	0,3%	2.000	2.850
	D61	COLLI ANIENE-VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA)	224	5,4%	1,67%	2.463	1,8%	2.100	3.000
	D66	TORRACCIA DI SAN BASILIO (VIA DONATO MENICHELLA)	48	16,8%	1,46%	2.225	3,5%	1.950	2.800
	E132	LA RUSTICA (VIA ACHILLE VERTUNNI)	121	61,4%	2,22%	1.844	-1,0%	1.600	2.300
	E9	TOR CERVARA-PONTE MAMMOLO (VIA VANNINA)	41	22,3%	2,99%	1.894	-0,3%	1.750	2.550
	FUORI GRA EST	E10	MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA)	357	32,6%	2,86%	2.008	1,3%	1.800
E101		CASAL MONASTERO (VIA BELMONTE IN SABINA)	79	72,8%	2,31%	1.979	2,8%	1.700	2.400
E11		GIARDINETTI (VIA MARCANTONIO RAIMONDI)	161	14,8%	2,69%	1.925	0,3%	1.750	2.400
E115		SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)	154	106,3%	4,14%	1.594	5,4%	1.400	2.050
E127		CASILINO DUE TORRI-VILLVERDE (VIA DEGAS)	309	571,9%	12,07%	1.713	-9,0%	1.400	2.100
E128		VERMICINO (VIA DEL CASALE ANTONIONI)	43	-10,5%	2,52%	2.067	6,0%	1.800	2.650
E138		TOR BELLA MONACA PEEP (VIA DELL' ARCHEOLOGIA)	39	12,4%	0,58%	1.338	-8,9%	1.100	1.650
E139		TOR BELLA MONACA-VALLE FIORITA-DUE LEONI (VIA ACQUARONI)	183	29,1%	2,18%	1.644	2,7%	1.350	2.000
E140		TORRENOVA (VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA)	40	18,2%	1,60%	1.738	1,5%	1.450	2.100
E143		TOR VERGATA UNIVERSITA'-PASSO LOMBARDO (VIA DI PASSO)	21	88,0%	2,76%	2.131	0,9%	1.850	2.750
E144		ROMANINA (VIA SCIMONELLI)	63	4,4%	2,00%	1.888	-4,4%	1.700	2.450
E146		MORENA GASPERINA (VIA CROPANI)	39	23,8%	2,05%	2.175	-1,1%	1.850	2.750
E147		GREGNA SANT' ANDREA (VIA PIETRO CROSTAROSA)	21	90,9%	1,89%	1.963	-4,3%	1.750	2.450
E15		TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA)	318	25,2%	2,42%	1.463	0,9%	1.200	1.800
E165		LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO)	401	29,5%	3,34%	1.696	-1,5%	1.400	2.000
E168		PRENESTINO COLLE DEL SOLE-LAGO REGILLO (VIA OLLOLAI)	77	60,8%	3,17%	1.500	-2,7%	1.250	1.800
E179		ROMANINA TOR VERGATA (VIA BERNARDINO ALIMENA)	69	22,6%	1,57%	2.275	2,2%	1.900	2.700
E19		BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)	365	20,5%	2,13%	1.750	5,5%	1.450	2.050
E28	TORRE GAIA-VILLAGGIO BREDA (VIA DI GROTTA CELONI)	73	16,3%	2,59%	1.896	3,4%	1.750	2.500	
FUORI GRA NORD	E123	LA CINQUINA-BUFALOTTA (VIA FEO BELCARI)	64	-5,5%	1,93%	2.442	0,7%	2.200	3.200
	E25	PRIMA PORTA (VIA DELLA VILLA DI LIVIA)	56	30,7%	1,98%	1.638	-8,1%	1.500	2.200
	E27	LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI)	137	33,2%	2,05%	1.831	-0,3%	1.600	2.300
	E96	SANTA CORNELIA (VIA DEL FOSSO DI MONTE OLIVIERO)	29	107,1%	1,99%	1.863	8,2%	1.550	2.250
	R7	RISERVA DELLA MARCIGLIANA (VIA DI SANTA COLOMBA)	0	-	-	1.750	6,1%	1.400	2.100
FUORI GRA OVEST	E113	CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA)	291	0,6%	2,76%	1.988	-3,6%	1.750	2.550
	E156	PISANA-PONTE GALERIA (VIA ETTORE SCANDALE, VIA USINI)	85	40,8%	2,14%	1.867	-0,9%	1.600	2.350
	E171	CASALOTTI VALLE SANTA (VIA VENDRAMINI)	57	39,6%	2,27%	1.667	-4,3%	1.350	2.000
	E71	PIANA DEL SOLE - FIERA DI ROMA (VIA CRISTOFORO SABBADINO)	52	-12,2%	2,57%	1.896	0,0%	1.700	2.400
	E73	MASSIMINA-CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA)	190	62,2%	3,13%	1.850	330,0%	1.650	2.400
FUORI GRA SUD	E157	CASTEL DI LEVA (VIA DI TOR CHIESACCIA)	93	56,1%	2,35%	2.183	4,0%	2.200	3.200
	E39	CASTEL DI DECIMA-CASTEL ROMANO (VIA NAZZARENO)	60	276,3%	2,80%	1.725	-1,2%	1.550	2.250
	E62	TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA)	93	39,6%	2,27%	1.888	-3,0%	1.600	2.400
	E64	SANTA PALOMBA-PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA)	8	33,3%	0,88%	1.425	0,9%	1.300	1.850
FUORI GRA NORD OVEST	E159	LA STORTA CASALE SAN NICOLA (VIA G.B.PARAVIA)	57	-18,6%	3,70%	1.881	5,2%	1.700	2.400
	E160	TRAGLIATELLA (VIA PIOSSASCO)	12	20,0%	1,47%	1.117	1,9%	1.000	1.450
	E26	LA STORTA (VIA DELLA TORRE DI SPIZZICHINO)	61	-36,8%	3,47%	1.992	-1,8%	1.800	2.600
	E77	CESANO (VIA DI BACCANELLO)	40	10,5%	0,98%	1.442	-6,7%	1.200	1.750
	E78	ISOLA FARNESE (VIA CERQUETTA)	113	13,4%	2,00%	1.742	-0,2%	1.600	2.350
	E97	OLGIATA (LARGO DELL'OLGIATA)	113	34,6%	4,60%	2.394	-1,8%	1.600	2.300
<b>TOTALE</b>			<b>23.332</b>	<b>-20,27%</b>	<b>2,72%</b>	<b>2.257</b>	<b>2,36%</b>	<b>1.955</b>	<b>2.806</b>

Il Direttore di Direzione  
Ing. Fabrizio Mazzenga

### *Conclusioni mercato residenziale di Roma*

Relativamente alle macroaree urbane e zone OMI interessate dalla presenza dei Piani di Zona del I e II PEEP, si rileva un numero di NTN superiore alle 23 mila unità, con incidenza di oltre il 58% sulle NTN complessivamente realizzate sull'intero territorio di Roma Capitale.

Il dato medio dell'IMI 2021 è in linea col dato medio comunale, ed è indicatore di un discreto dinamismo del mercato immobiliare residenziale, decisamente più accentuato su alcuni ambiti puntuali, quali in particolare quelli ricadenti all'interno delle microaree Fuori Gra Est e Fuori Gra Nord Ovest.

Pertanto, in esito a quanto sopra e in ragione del numero delle transazioni realizzate, si ritiene che il dato rilevato per i valori immobiliare unitari per singola zona possano essere attendibile e dunque utilizzabili nel metodo **del Valore della trasformazione** per la stima del più probabile valore di mercato delle aree PEEP, a partire dal valore del prodotto edilizio finito.

### **Analisi del mercato non residenziale<sup>8</sup>**

Il «Rapporto Immobiliare 2022 sugli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva», analizza, come di consueto, il consuntivo dei fenomeni del mercato non residenziale osservati nell'anno precedente.

Si è ritenuto, anche in questo settore, estendere il confronto anche con il 2019, al fine di comprendere quali modifiche siano intervenute sulla composizione e sulla dinamica degli scambi e in che misura il mercato si sia incamminato sulla strada della ripresa e non solo di un rimbalzo "tecnico" rispetto alla caduta del 2020.

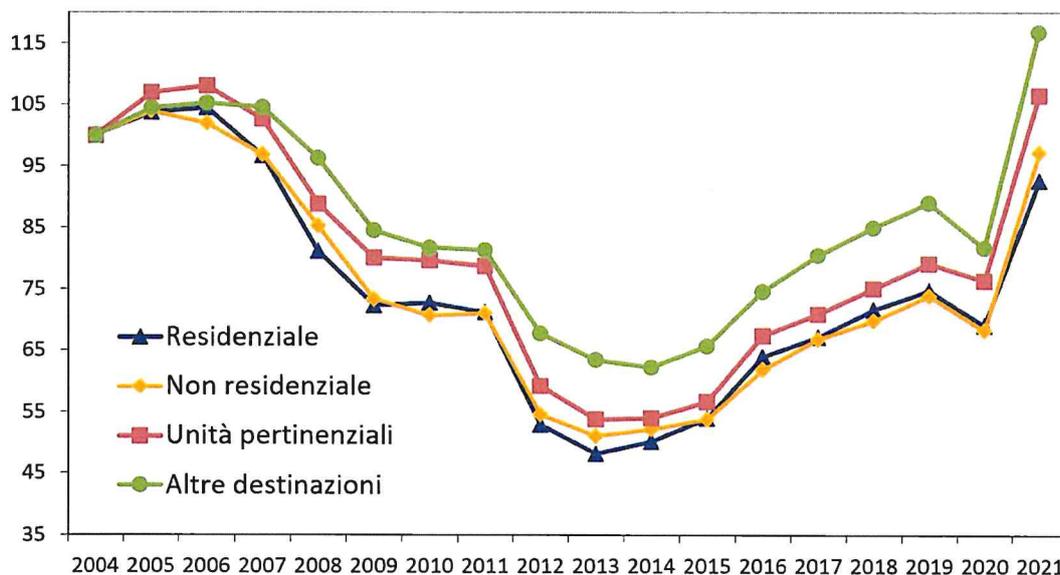
Nel Rapporto si analizzano i dati del mercato degli immobili non residenziali relativi al comparto "Terziario – Commerciale" (TCO) e al settore produttivo (PRO), approfondendo, in particolare, le dinamiche delle compravendite delle unità immobiliari uffici (A/10), delle unità immobiliari negozi (C/1) e laboratori (C/3) e delle unità opifici e industrie (D/1 e D/7).

### *Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale*

Come era ragionevole attendersi, i dati del 2021 confermano una consistente ripresa del mercato immobiliare, sia nel settore residenziale, sia in quello non residenziale; l'effetto "compensazione", a seguito delle chiusure imposte nel 2020, ha amplificato una tendenza espansiva già in atto dal 2014 e confermata in pieno dai nuovi dati, così che la cesura dell'anno precedente risulta di fatto neutralizzata se si tiene conto della combinazione dei dati del biennio 2020-2021 (Figura 13).

<sup>8</sup> Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio Del Mercato Immobiliare RAPPORTO IMMOBILIARE 2022: Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva (pubblicazione: 26 maggio 2022, periodo di riferimento: anno 2021).

Figura 13: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni



La Tabella 6 presenta una sintesi dei dati relativi all'intero mercato immobiliare (sia residenziale, sia non residenziale) e conferma quanto generalizzata e consistente sia stata l'espansione dei volumi compravenduti, ovviamente rispetto al 2020, ma anche, e soprattutto, nella dinamica biennale.

Le tipologie immobiliari oggetto di particolare approfondimento nel prosieguo del Rapporto sono quelle tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici A/10), commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3) e produttivo (capannoni D/1 e industrie D/7).

Tabella 6: Stock, NTN, IMI 2021 e variazioni per settore

Destinazione	Stock 2021	Quota % Stock	NTN 2021	Var. % NTN 2021/20	Var. % NTN 2021/19	Quota % NTN	IMI 2021
Residenziale	34.432.057	50,5%	748.523	34,0%	23,9%	47,8%	2,17%
Depositi	4.081.971	6,0%	140.709	70,1%	87,7%	9,0%	3,45%
Box e posti auto	15.856.639	23,3%	436.063	31,8%	23,2%	27,8%	2,75%
Terziario-commerciale	8.573.687	12,6%	138.036	42,3%	32,6%	8,8%	1,61%
Produttivo	803.539	1,2%	15.161	41,6%	24,5%	1,0%	1,89%
Produttivo agricolo	414.797	0,6%	3.280	44,0%	20,4%	0,2%	0,79%
Altre destinazioni	4.000.598	5,9%	84.609	42,9%	34,4%	5,4%	2,11%
<b>Totale</b>	<b>68.163.288</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.566.380</b>	<b>37,2%</b>	<b>28,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,30%</b>

### Il mercato degli uffici

Nel 2021 risultano censite negli archivi catastali poco più di 633 mila unità immobiliari della tipologia uffici, corrispondenti alla categoria catastale A/10 (uffici e studi privati).

È necessario specificare che la categoria catastale A/10 non include l'effettivo stock immobiliare nazionale realmente destinato a tale uso, in quanto non solo è frequente l'utilizzo ad ufficio dell'unità immobiliare residenziale senza che ciò comporti una conseguente variazione di categoria catastale, ma per alcuni comuni minori non è stata

nemmeno definita la categoria A/10 (e relativa tariffa d'estimo) e le unità ad uso ufficio vengono censite nella categoria A/2 (abitazioni civili), il che rende evidentemente impossibile una loro identificazione distinta dalla banca dati del Catasto.

Va considerato, inoltre, che nella categoria catastale A/10 non rientra la maggior parte degli edifici 'strutturati' per ufficio che vengono censiti, invece, nelle categorie non ordinarie del gruppo D4.

Lo *stock* realmente utilizzato per uffici risulterebbe, pertanto, sicuramente superiore a quello censito in Catasto nella sola categoria A/10; non è possibile, tuttavia, individuare il peso di questa sottostima e quindi non si può che rimanere ancorati alla classificazione catastale, che indica nella categoria A/10 gli uffici.

A livello nazionale, la quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia uffici, risulta nel 2021 pari a 1.329 €/mq, a conferma di una dinamica di progressivo calo in atto da circa un decennio (-0,4% tra 2021 e 2020). Considerando i soli comuni capoluogo di provincia, nel 2020 la quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia uffici si attesta a 1.786 €/mq, con un calo dello 0,6% rispetto alla rilevazione dell'anno precedente.

La Tabella 5 fornisce un approfondimento del mercato delle unità a destinazione non residenziale (Uffici/Negozi/Capannoni) per la sola Città di Roma (dato aggregato estrapolato dalle Tabelle 13, 20 e 28 del Rapporto). A tal fine sono riportati i dati del 2021 di NTN, IMI, quotazione media e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi, pari a 1.786 €/mq); per NTN e IMI le variazioni, come nelle altre elaborazioni, sono state effettuate sia rispetto al 2020 che rispetto al 2019.

In termini di quotazioni, la città di Roma presenta un dato medio pari a 2.805 €/mq (-3,6% rispetto al 2020), un indice NTN (numero di transazioni) in netto rallentamento pari a 517 unità (-20,6% rispetto al 2020 e -3,8% rispetto al 2019) e una percentuale dello Stock immobiliare IMI pari a 1,76% (-0,42% rispetto al 2020 e -0,02% rispetto al 2019).

#### *Il mercato dei negozi*

Lo *stock* delle unità immobiliari censite in Catasto nelle categorie C/1 e C/3, che comprende gli immobili a destinazione negozi e laboratori, conta nel 2021 oltre 2,5 milioni di unità sul territorio nazionale, un dato in leggero ma costante calo ormai dal 2014.

In termini di volumi compravenduti, il dato medio tra 2020 e 2021 (circa 32.000 unità compravendute) risulta in linea, anzi leggermente superiore, al dato del 2019 (circa 31.500); si possono dunque ritenere pienamente assorbita la contrazione artificiosa registrata lo scorso anno e, di fatto, tuttora in corso la fase di espansione di questo segmento di mercato iniziata nel 2014.

La quotazione media di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia negozi a livello nazionale è pari a 1.444 €/mq, in costante calo (-2,6% rispetto al 2020) ormai da circa un decennio. A livello regionale, il Lazio, pur conservando la quotazione media più alta, registra un ulteriore calo del 3,9%, arrivando a 1.876 €/mq, mentre esaminando le quotazioni dei negozi nei soli capoluoghi di provincia, risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale scende al di sotto dei 2.000 €/mq, in calo rispetto alla quotazione media 2020 del 3,1%.

In termini di volumi scambiati, rispetto al 2020 si registrano a Roma un andamento positivo in linea con le altre 12 città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti. Considerando i dati relativi al 2019 si evidenzia una leggera crescita che va avanti dal 2014 (NTN pari a

2.074, +3,49%). In termini di IMI, si conferma la poca dinamicità del mercato urbano (IMI pari a 1,76% con un differenziale pari a 0,07).

La tendenza negativa si estende anche in questo caso alle quotazioni, con una quotazione media pari a 2.402 €/mq Roma registra il tasso negativo più rilevante (-4,6%).

#### *Conclusioni mercato non residenziale*

A differenza di quanto rilevato per il mercato residenziale, nel mercato non residenziale si evidenzia un numero di transazioni normalizzate non particolarmente significativo, sebbene il trend sia in crescita (come da ipotesi ordinaria) rispetto all'anno 2020, caratterizzato dalla fase più critica della crisi pandemica, ma anche in crescita (sebbene meno rilevante) rispetto al 2019, ad eccezione, tuttavia, dell'ambito direzionale (uffici), che mostra un andamento decrescente nel 2021, sia in termini di NTN che di IMI.

La tabella 7, sotto riportata, fa riferimento al dato consolidato sull'intero territorio comunale di Roma, rispetto al quale risulta complicato extrapolare il dato specifico riferibile alle zone interessate dai Piani di Zona, nei quali, peraltro, a titolo puramente esemplificativo, la fattispecie dell'artigianale/produttivo (capannoni) non risulta particolarmente diffusa.

Tabella 7 NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. dato della sola Città di Roma estrapolato per Uffici/Negozi/Capannoni (Tabelle 13, 20 e 28 del Rapporto)

Roma Capoluogo	NTN 2021	Var. % NTN 2021/20	Var. % NTN 2021/19	IMI 2021	Diff IMI 2021/20	Diff IMI 2021/19	Quotazione media 2021 (€/m <sup>2</sup> )	Var. % quotazione 2021/20	Indice territoriale
<b>Uffici</b>	517	-20,6%	-3,8%	1,76%	-0,42	-0,02	2.805	-3,6%	157,1
<b>Negozi</b>	2.074	23,2%	3,5%	1,76%	0,34	0,07	2.402	-4,6%	123,5
<b>Capannoni</b>	360	42,2%	14,4%	1,6%	0,5	0,2	741	-3,0%	161

Dunque, con riferimento ad un "campione" di transazioni non particolarmente significativo, condizione che si riflette necessariamente nelle rilevazioni delle Quotazioni OMI, nonché alle caratteristiche particolari delle destinazioni non residenziali rinvenibili nei piani di zona, sembrerebbe necessario l'utilizzo di un approccio metodologico alternativo rispetto al metodo del "Valore della trasformazione", come meglio specificato nei paragrafi successivi.

#### **SCELTA DEI METODI DI STIMA DA ADOTTARE**

Alla luce di quanto rappresentato nel paragrafo del Mercato immobiliare, si ritiene che per il segmento immobiliare delle destinazioni non residenziali la stima dei valori di mercato delle aree edificabili non possa dunque determinarsi utilizzando il metodo "Valore della trasformazione" come per il residenziale, ma occorra partire dalle stime del 2016, e applicare la variazione % dei valori OMI minimi del realizzato, intercorsi tra il 1 semestre 2016 e il primo semestre 2022.

Tenuto conto, inoltre, di quanto già detto in termini di indice NTN relativo al non residenziale su base comunale, e verificato che tale indicatore si presenta poco significativo se confrontato con la singola zona OMI in cui ricade il piano di zona, il confronto tra i minimi OMI delle destinazioni non residenziali rilevati tra il 2016 e il 2022, si ritiene più corretto che venga fatto con riferimento ai dati OMI minimi relativi alla media delle quotazioni del commerciale e del terziario rilevati in tutte le zone OMI che ricadono nella singola Macroarea.

21  
Il Direttore di Direzione  
Ing. Fabrizio Mazzenga

Tale assunzione appare giustificata anche in ragione di un principio di proporzionalità, essendo tali destinazioni in misura minore rispetto a quelle residenziali ed interessate eventualmente solo dal procedimento di trasformazione da diritto di superficie a quello di proprietà.

In conclusione, in analogia con quanto previsto nella relazione allegata alla deliberazione del Commissario straordinario con i poteri dell'Assemblea capitolina n. 40 del 6 maggio 2016, per la correlazione tra le destinazioni d'uso OMI, declinate per le diverse "tipologie", e le destinazioni d'uso non residenziali previste nei piani di zona si fa riferimento alla seguente tabella:

Destinazione d'uso previste nei Piani di Zona	Destinazione e tipologie OMI
Non residenziale	Media delle destinazioni Commerciale e Terziario

Lo stato manutentivo rilevato è quello "normale" escludendo lo stato "ottimo" e lo stato "scadente".

Diversamente, per quanto riguarda le destinazioni residenziali si ritiene che il **metodo del "Valore di trasformazione"** sia idoneo alla stima del più probabile valore di mercato di un'area edificabile.

Pertanto, con il metodo indiretto del **"Valore di trasformazione, il più probabile valore di mercato di un'area edificabile a destinazione residenziale è data dalla differenza tra il valore del prodotto trasformato (bene finito) ed il costo (o valore) della trasformazione.**

In sintesi il valore dell'area è dato dalla seguente relazione:

$$V_{trasf.} = (V_{finito} - \sum C_{trasf}) / (1+r)^n \quad [1.1]$$

dove

$V_{trasf.}$  = rappresenta il *valore venale del bene* ( $V_m$ ) ossia il *valore dell'area edificabile* ( $V_{area}$ ) da stimare che è lo scopo e l'oggetto della stima; [€/mq]

$V_{finito}$  = rappresenta il *valore del bene finito* ovvero il valore del fabbricato (ipoteticamente da realizzare) sull'area da stimare; [€/mq]

$C_{trasf.}$  = rappresentano i *costi di trasformazione* compreso l'utile dello sviluppatore/promotore immobiliare; [€/mq]

$(1+r)^n$  = rappresenta il *fattore di attualizzazione* che tiene conto del diverso momento temporale cui si manifestano i *fattori concorrenti*.

L'applicazione del metodo del **"Valore di trasformazione"** per la ricerca del **valore di mercato** di un'area edificabile necessita di alcune preliminari assunzioni di carattere generale, tra cui:

- principio di "ordinarietà", secondo cui i parametri da utilizzare sono da riferirsi a normali condizioni di mercato, diversamente da quanto avviene nell'espressione di un giudizio di convenienza economica, che considera i comportamenti e le attese di un particolare investitore immobiliare;
- principio di "permanenza delle condizioni" economiche assunte al momento della stima, ovvero si ipotizza che i ricavi e i costi di trasformazione considerati non variano durante l'operazione di sviluppo immobiliare.

Il Direttore di Direzione  
Ing. Fabrizio Mazzenga



- principio di *“omogeneità economico e finanziaria”* dei diversi fattori concorrenti, secondo il quale i costi di trasformazione da considerare, vanno riferiti allo stesso periodo temporale a cui si riferiscono i valori di vendita del prodotto trasformato, fermo restando che si dovrà procedere alla loro attualizzazione in quanto diversamente distribuiti nel tempo.

**Su questo aspetto corre l’obbligo precisare che, in coerenza con la deliberazione del Commissario straordinario con i poteri dell’Assemblea capitolina n. 40 del 6 maggio 2016 e con la consueta prassi estimativa, il valore venale delle aree (PEEP) è calcolato sottraendo tra i costi di trasformazione anche gli oneri di urbanizzazione, come meglio specificato di seguito.**

Alla luce di quanto sopra rappresentato ed in particolare delle mutate condizioni socio-economiche rispetto al 2016, occorre ridefinire le assunzioni estimali per la determinazione dei diversi fattori concorrenti da utilizzarsi nel metodo del **“Valore di trasformazione”** per la stima delle aree edificabili (a destinazione residenziale) ricadenti nei Piani di zona di Roma capitale.

Il Direttore di Direzione  
Ing. Fabrizio Mazzenga



## DEFINIZIONE DEI DIVERSI FATTORI CONCORRENTI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON IL METODO DEL VALORE DELLA TRASFORMAZIONE.

Come già anticipato nei paragrafi precedenti, con il criterio del “Valore di trasformazione”, il valore venale di un’area edificabile ( $V_{area}$ ) è calcolato come differenza tra il prezzo del prodotto edilizio finito (ovvero il valore del fabbricato ipoteticamente da realizzare) ed il suo costo di trasformazione, quest’ultimo da intendere come somma di tutti i costi da sostenere, compreso l’utile dello sviluppatore/promotore immobiliare.

Considerando che i fattori concorrenti si riferiscono a momenti temporali diversi, si ritiene di attualizzare il valore del bene così come sopra ricavato ad un tasso di attualizzazione pari ad un tasso di rendimento di un investimento privo di rischio.

Inoltre, si ritiene che il valore così come sopra ricavato, comprendendo le spese legate all’acquisto dell’area medesima, debba essere scorporato dalle stesse al fine di ricavare il valore di mercato finale dell’area edificabile.

Nel dettaglio il valore dell’area è dato dalla seguente relazione:

$$V_{area} = V_{trasf.} = \{ [V_{finito} - (C_{tc} + C_i + C_{sp} + C_{com} + C_c + C_{of} + U_p)] * C_{dens} \} / (1+r)^5 / C_{acq.area} \quad [1.2]$$

dove

$V_{finito}$  = rappresenta il valore del bene finito, ovvero il valore del fabbricato (ipoteticamente da realizzare) sull’area da stimare; [€/mq]

e per i costi di trasformazione:

$C_{tc}$  = rappresenta il costo tecnico di costruzione del fabbricato (ipoteticamente da realizzare) sull’area da stimare; [€/mq]

$C_i$  = rappresenta il costo di idoneizzazione dell’area di sedime e dei costi di allacciamento; [€/mq]

$C_{sp}$  = rappresenta il costo per le prestazioni professionali; [€/mq]

$C_{com}$  = rappresenta il costo per la commercializzazione del bene; [€/mq]

$C_c$  = rappresenta il costo per il contributo di costruzione di cui all’art. 16 del DPR n. 380/01; [€/mq]

$C_{of}$  = rappresenta il costo per gli oneri finanziari; [€/mq]

$U_{imm}$  = rappresenta il profitto o l’utile riconosciuto allo sviluppatore/promotore immobiliare; [€/mq]

$C_{dens}$  = rappresenta il coefficiente correttivo, funzione della densità territoriale, rispetto allo standard qualitativo medio;

$(1+r)^5$  = rappresenta il fattore di attualizzazione del diverso momento temporale cui si manifestano i fattori concorrenti.

Invece il parametro “r” rappresenta il tasso di rendimento lordo dei BTP a 10 anni, così come desunto dal prospetto dell’asta di collocamento, disponibile sul sito del MEF per il periodo preso in considerazione<sup>9</sup>.

$C_{acq.area}$  = rappresenta il coefficiente che tiene conto dei costi legati all’acquisto dell’area edificabile (imposta del registro, due diligence e spese notarili) stimati nella percentuale del 13% del valore dell’area edificabile. Pertanto tale coefficiente è pari a 1,13<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Per l’asta di giugno 2022 il rendimento dei BTP 10A è di 3,3392%. Fonte MEF

<sup>10</sup> In analogia ad analoghe stime dell’Agenzia delle Entrate che hanno interessato l’Amministrazione.

I diversi fattori della Relazione 1.2, in generale, fanno riferimento a diverse tipologie di superficie (superficie commerciale o superficie lorda di pavimento o superficie lorda abitabile) e pertanto è necessario procedere ad una omogeneizzazione delle stesse verso la *superficie lorda abitabile (Sla)*, attraverso degli opportuni coefficienti di ragguglio. Conseguentemente il valore dell'area di cui alla Relazione 1.2 è espresso in €/mq.

Tuttavia, il “**valore delle aree**” ricadenti nei piani di zona, di cui alla legge n. 167/1962, viene riferito al valore di mercato unitario dell'edificabilità dell'area, ovvero al “metro cubo” di edificabilità fuori terra e quindi si rende necessario correlare tale valore attraverso un parametro di conversione rappresentato dall'*altezza convenzionale* assunta in 3,2 metri.

Inoltre, in considerazione del periodo di riferimento delle quotazioni OMI attualmente disponibili (30.06.2022 per primo semestre 2022), si ritiene che i fattori della *Relazione 1.2* debbano essere riferiti al medesimo periodo temporale, al fine di rendere omogenei i valori economici della stessa.

Infine, si ritiene precisare che comunque il valore finale dell'area ricavato dalla Relazione 1.2 non possa essere comunque inferiore al 10%<sup>11</sup> del valore del prodotto finito ( $V_{finito}$ ) come considerato nella presente relazione.

Premesso quanto sopra, di seguito sono specificati i diversi fattori concorrenti della Relazione 1.2 ed i coefficienti di omogeneizzazione da prendere in considerazione.

### **Determinazione del Valore del bene finito ( $V_{finito}$ ) a destinazione residenziale**

Il *valore del bene finito ( $V_{finito}$ )*, ovvero il valore o prezzo del prodotto edilizio finito, cioè il valore del fabbricato ipoteticamente da realizzare sull'area da stimare, è desunto dalle ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (primo semestre 2022).

Per le particolari tipologie edilizie e costruttive presenti nei piani di zona, si ritiene opportuno fare riferimento ai valori “minimi” delle abitazioni civili, prendendo in considerazione, ove disponibili, i valori di mercato di immobili nuovi (*Stato conservativo “OTTIMO”*).

Qualora i valori delle quotazioni OMI siano riferiti esclusivamente allo *Stato conservativo “NORMALE”*, gli stessi dovranno essere incrementati di 780,00<sup>12</sup> €/mq (dato somma di 520,00 €/mq per lo stato manutentivo dell'Unità immobiliare e 260 €/mq per lo stato manutentivo dell'edificio).

I valori OMI da prendere in considerazione sono quelli che fanno riferimento alla zona OMI in cui il piano di zona, ovvero i soli comparti fondiari oggetto di interventi di edilizia convenzionata e/o agevolata, ricadono.

Qualora l'area del piano di zona, ovvero dei soli comparti fondiari oggetto di interventi di edilizia convenzionata e/o agevolata, ricadano, per almeno 80% della loro estensione, all'interno di una sola zona OMI si procederà all'individuazione dei valori riferiti alla medesima zona prevalente.

<sup>11</sup> Tale valore è stato desunto dalla pubblicazione OMI: “*L'analisi delle nuove costruzioni attraverso i database dell'Agenzia delle Entrate. La costruzione di un dataset relativo alle caratteristiche delle operazioni di sviluppo immobiliare residenziale in Roma*, contenuta nei *Quaderni dell'Osservatorio*. In particolare si è fatto riferimento al valore minimo dell'intervallo riferito all'incidenza media dell'area.

<sup>12</sup> Tale importo è riferito ai costi per il c.d. “riporto a nuovo” degli immobili non nuovi ed è stato desunto da analoghe stime dell'Agenzia delle Entrate per stime che hanno interessato di recente l'Amministrazione.

Diversamente, nel caso in cui il piano di zona, ovvero i soli comparti fondiari oggetto di interventi di edilizia convenzionata e/o agevolata, ricada in diverse zone OMI, di estensione inferiore all'80% si procede effettuando la media dei valori minimi riportati in ogni zona OMI.

Qualora nella specifica zona OMI, non siano presenti i valori minimi della destinazione ad abitazioni civili, si procederà eseguendo la media dei valori minimi presenti nelle zone OMI confinanti. Qualora tali destinazioni, risultino assenti anche in tutte le zone confinanti, dovrà essere considerata la media risultante delle tre zone OMI più vicine.

I valori OMI si riferiscono alla *superficie commerciale* ( $S_{comm}$ ) occorre quindi procedere al ragguglio/omogeneizzazione della stessa verso la *superficie lorda abitabile* ( $S_{la}$ ).

A tal fine si considera la *superficie commerciale* ( $S_{comm}$ ) equivalente alla *superficie lorda abitabile* ( $S_{la}$ ) e quindi il coefficiente di ragguglio si pone uguale a 1,00.

Tale assunzione si desume dalla deliberazione di Assemblea capitolina n. 128 dell'11 dicembre 2014, nella quale è stato assunto come coefficiente di ragguglio tra la *superficie commerciale* ( $S_{comm}$ ) e la *superficie utile lorda* ( $SUL$ ) il coefficiente di 1,08, ossia  $S_{comm}/SUL = 1,08$ . Considerando che il rapporto tra la *superficie lorda abitabile* ( $S_{la}$ ) e la *superficie utile lorda* ( $SUL$ ) è come minimo dell'8%, ossia  $S_{la}/SUL = 1,08$ , si ha l'equivalenza tra la *superficie lorda abitabile* ( $S_{la}$ ) e la *superficie commerciale* ( $S_{comm}$ ).

### **Determinazione del Costo tecnico di costruzione del fabbricato ( $C_{tc}$ )**

Il costo tecnico di costruzione del fabbricato (ipoteticamente da realizzare) sull'area da stimare, rappresenta il costo di costruzione "puro" cioè al netto degli oneri complementari e si riferisce al costo di appalto, sostenuto dallo sviluppatore/promotore immobiliare.

In assenza di una puntuale definizione progettuale ed in relazione allo scopo della stima, tali costi vengono desunti in modo parametrico da listini o prezziari di comprovata attendibilità. In assenza di adeguati listini o prezziari locali, si è assunto di utilizzare i costi parametrici (€/mq) riportati, per le diverse tipologie edilizie, nell'ultima pubblicazione disponibile<sup>13</sup> di "Prezzi. Tipologie edilizie" edito dalla *Dei Tipografia del Genio Civile*.

Per le destinazioni residenziali, dall'esame delle tipologie edilizie presenti nella pubblicazione in esame, si ritiene di prendere in considerazione la tipologia "B7 Edificio residenziale pluripiano", poiché mediamente rappresentativa del fabbricato tipo presente nei piani di zona (per tipologie e caratteristiche costruttive).

Pertanto, con riferimento alla tipologia "B7 Edificio residenziale pluripiano" il costo parametrico dell'edizione 2019 risulta essere di €/mq 1.171,00.

In relazione ai coefficienti di ragguglio/omogeneizzazione, si ritiene precisare che la superficie considerata nella tipologia DEI possa essere assimilata alla *superficie lorda abitabile* ( $S_{la}$ ), pertanto si assume 1,00 come coefficiente di ragguglio.

Gli importi riportati nella pubblicazione DEI fanno riferimento ad un determinato periodo temporale (ad esempio la versione 2019 si riferisce presumibilmente ad importi aggiornati al 2018) e considerano determinate situazioni ambientali e normative (in particolare quelle di Milano e Provincia).

<sup>13</sup> Attualmente è disponibile l'edizione 2019.

Pertanto al valore sopra ricavato vanno applicati i seguenti coefficienti di adeguamento/attualizzazione:

- Rivalutazione dei costi alla data in cui si effettua la stima, applicando gli indici ISTAT, su base mensile, del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intercorrente tra la data a cui si riferiscono i costi riportati nella pubblicazione (dicembre 2018 per l'edizione 2019) e la data ultima del semestre a cui fanno riferimento le ultime quotazioni OMI disponibili.
- Adeguamento dei costi all'area geografica di Roma, essendo i costi riferiti all'area geografica di Milano e Provincia, mediante il coefficiente 0,8936<sup>14</sup>.

Tuttavia, si ritiene che i costi di costruzione siano legati anche al prezzo di vendita, al fine di tener conto dei diversi gradi di finitura in funzione dei diversi valori di vendita. Quindi applicare gli stessi costi di costruzione ad immobili con valori di mercato diversi potrebbe condurre a valori non perequativi delle aree in esame.

Pertanto, i costi di costruzione dei fabbricati costruiti nei diversi Piani sono stati differenziati in funzione del valore di vendita considerato nei medesimi.

In particolare si è assunto che il costo di costruzione DEI possa far riferimento ad un valore di vendita medio di 2.822,00 €/mq (ricavato come valore medio delle quotazioni minime OMI 2022/1 delle abitazioni civili, escluse le ali) e che la variazione (positiva o negativa) di tali costi sia in ragione di 1,2%<sup>15</sup> del  $C_{DEI\ ADEGUATO}$  per ogni 100 €/mq di variazione (positiva e negativa) dei Valori di vendita assunti.

Di conseguenza, il costo di costruzione da considerare nella relazione 1.2 è dato dalla seguente relazione:

$$C_{tc} = (C_{DEI-B7} * R_{ISTAT} * 0,8936) * (1 + 1,2\% * (V_{vendita} - 2.822)/100) \text{ [€/mq]} \quad [1.3]$$

dove

$C_{tc}$  = rappresenta il *costo tecnico di costruzione del fabbricato* (ipoteticamente da realizzare) sull'area da stimare; [€/mq]

$C_{DEI-B7}$  = rappresenta il costo parametrico nell'ultima pubblicazione disponibile "Prezzi. Tipologie edilizie" edito dalla DEI, tipologia "B7 Edificio residenziale pluripiano" il costo parametrico dell'edizione 2019 risulta essere di €/mq 1.171,00;

$R_{ISTAT}$  = rappresenta l'indice ISTAT, su base mensile, del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intercorrente tra la data a cui si riferiscono i costi riportati nella pubblicazione "Prezzi. Tipologie edilizie" edito dalla DEI (dicembre 2018 per l'edizione 2019) il 30 giugno 2022;

$V_{VENDITA}$  = rappresenta il valore di vendita assunto per i diversi Piani di zona;

### **Determinazione del Costo di idoneizzazione dell'area di sedime e dei costi di allacciamento (C<sub>i</sub>)**

Tali costi rappresentano le spese sostenute per le indagini geologiche e archeologiche, ove necessarie, ricomprendono altresì le spese sostenute per gli allacciamenti ai pubblici servizi (acqua, energia elettrica, telefonia e trasmissione dati) e gli eventuali costi per le opere di bonifica.

<sup>14</sup> Coefficiente già considerato nella DCS n. 40/2016.

<sup>15</sup> Tale coefficiente è stato desunto da prassi estimative utilizzate da Aequa Roma e che ammonta a circa +/- € 70,00 per ogni +/- 500 € di differenza di valore.

Ai fini delle valutazioni in argomento, si assume che gli stessi vengano stimati come il 3,5% del Costo tecnico di costruzione. Quindi  $C_i = C_{tc} * 0,035$ .

Tale valore è dato dalla media delle percentuali riportate nell'allegato A della deliberazione di Assemblea capitolina n. 128/2014.

#### **Determinazione del Costo per le prestazioni professionali (C<sub>sp</sub>)**

Tali costi ricomprendono gli oneri per le spese professionali necessarie, per la redazione del progetto edilizio-architettonico, strutturale, impiantistico, prestazioni relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro, direzione lavori, collaudo, prestazioni catastali, ecc.

Considerando le condizioni economiche generali (fase recessiva), il settore di intervento (prevalentemente residenziale), andamento locale di riferimento (aumento del volume di compravendita ma non dei prezzi), tipologia di operazione immobiliare, ai fini delle valutazioni in argomento, si assume che gli stessi vengano stimati come il 8% del Costo tecnico di costruzione<sup>16</sup>.

Quindi  $C_{sp} = C_{tc} * 0,08$ .

#### **Determinazione del Costo per la commercializzazione del bene (C<sub>com</sub>)**

Tali costi ricomprendono le spese di pubblicità ed i compensi delle agenzie immobiliari.

Ai fini delle valutazioni in argomento, si assume che gli stessi vengano stimati come il 2,5% del valore di vendita (valore del bene finito).

Quindi  $C_{com} = V_{finito} * 0,025$ .

Tale valore è dato dalla media delle percentuali riportate nell'allegato A della deliberazione di Assemblea capitolina n. 128/2014.

#### **Determinazione del Costo per il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/01 (C<sub>c</sub>)**

Tale costo rappresenta l'importo da versare all'Amministrazione capitolina per il rilascio del Permesso di costruire. Così come previsto dall'art. 16 del DPR 380/01, il *contributo di costruzione* ( $C_c$ ) è articolato nelle seguenti voci:

- Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ( $C_{oouu}$ );
- Contributo sul costo di costruzione ( $C_{c.costr.}$ ).

Pertanto il *contributo di costruzione* ( $C_c$ ) da considerare nella relazione 1.2 è dato dalla seguente espressione:

$$C_c = C_{oouu} + C_{c.costr.} \quad [1.4]$$

dove

$C_c$  = rappresenta il *contributo di costruzione* da utilizzare nella Rel. 1.2;

$C_{oouu}$  = rappresenta la quota di *contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione*, da determinarsi come previsto dalla successiva Rel. 1.5.

$C_{c.costr.}$  = rappresenta la quota di *contributo di costruzione relativo al costo di costruzione*, da determinarsi come da previsto dalle successive Rel. 1.6 e 1.7.

Per quanto riguarda il *contributo relativo agli oneri di urbanizzazione* ( $C_{oouu}$ ) si assume che gli stessi siano dati dalla seguente relazione:

<sup>16</sup> Percentuale considerata in analoghe stime dell'Agenzia delle Entrate che hanno interessato di recente l'Amministrazione.

$$C_{oouu} = O_{oouu,dest.} * 3,2 * C_{dem} * C_{tab.C} \quad [1.5]$$

dove:

$C_{oouu}$  = rappresenta il costo unitario per mq di *superficie lorda abitabile (Sla)* degli oneri di urbanizzazione da utilizzare nella Rel. 1.4 (la relazione tra la *Sla* e il volume edilizio è l'altezza convenzionale 3,2 m riportata in Rel. 1.5);

$O_{oouu,dest.}$  = rappresentano gli oneri **base** unitari di volume edilizio (€/mc) stabiliti dall'Amministrazione capitolina con apposita deliberazione. Tali oneri sono desunti, in funzione delle diverse destinazioni d'uso e della densità territoriale (DTZ = Ab/ha) dei diversi piani di zona, nella Tab. A – generale - (per la destinazione residenziale) presenti nella deliberazione di Assemblea capitolina applicabile<sup>17</sup> al momento della stima. Per valori di densità intermedi a quelli riportati nelle Tab. A, si procede per interpolazione lineare;

$C_{dem}$  = rappresenta il coefficiente demografico del Comune da utilizzare per il calcolo del contributo di costruzione relativamente agli oneri di urbanizzazione. Tale coefficiente viene stabilito, ovvero aggiornato, con apposita deliberazione<sup>18</sup> in sede di aggiornamento del contributo di costruzione, relativamente agli oneri di urbanizzazione;

$C_{tab.C}$  = rappresenta il coefficiente, da utilizzare per il calcolo del contributo di costruzione relativamente agli oneri di urbanizzazione, che tiene conto della zona urbanistica, della destinazione e della categoria di intervento. Tale coefficiente varia da 0,80 a 0,90 e per la finalità della stima oggetto della presente relazione si assume il valore medio uguale a 0,85.

Per il calcolo del contributo relativo al costo di costruzione si assume che lo stesso sia ricavato dalla seguente relazione:

$$C_{c.costr.Res} = S_{compl.param.} * (C_{costr.base} * 1,20) * R_{Res} \quad [1.6]$$

dove:

$S_{compl.param.}$  = rappresenta la superficie complessiva, data dalla somma della *superficie utile (S<sub>u</sub>)* dell'appartamento e delle *superfici non residenziali e accessorie (S<sub>nr</sub>)* quest'ultime ragguagliate al 60%) stimata in modo parametrico, ossia la superficie complessiva mediamente realizzabile per mq di *superficie lorda abitabile (Sla)*.

Quindi si ha  $S_{compl.param.res} = S_u + S_{nr} * 0,60$ .

Per la finalità della stima, si assume che un mq di *superficie lorda abitabile (Sla)* sia uguale alla *superficie utile (S<sub>u</sub>)* dell'appartamento incrementata del 18% (di cui il 10% per incidenza delle murature e l'8% di incidenza per il vano scala).

Quindi si ha che  $Sla = S_u * 1,18$  e pertanto  $S_u = Sla/1,18 = 0,85 * Sla$ .

Inoltre, assumendo che le superfici non residenziali (accessorie) ragguagliate, nell'edilizia convenzionata, incidono mediamente del 54% della *superficie utile residenziale (S<sub>u</sub>)*, avremo che  $S_{compl.param.nr} = S_u * 1,54$ .

Pertanto la superficie complessiva parametrica è data dalla seguente relazione:

$S_{compl.param.} = (1,54 * 0,85) * Sla = 1,31 * Sla$ .

<sup>17</sup> Ultima deliberazione vigente ad oggi è la delibera di Assemblea capitolina n. 28/2022 vigenti al 30.06.2022.

<sup>18</sup> Attualmente tale coefficiente è fissato in 0,90, in quanto non aggiornato.

$C_{costr.base}$  = rappresenta il *costo base di costruzione* per mq di superficie complessiva, stabilito con deliberazioni capitoline che ne aggiornano l'importo in funzione dei relativi indici ISTAT.

Pertanto si assume l'ultimo importo vigente al 30.06.2022, che è stabilito in €/mq 451,33 di superficie complessiva. Tale costo base viene aumentato di una percentuale in funzione delle caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati. In ragione delle caratteristiche tipologiche e costruttive medie ricorrenti nei piani di zona tale percentuale di incremento viene assunta pari al 20%.

$R_{Res}$  = rappresenta la percentuale da applicare al costo di costruzione, come determinato dai fattori precedenti, che comunemente è la somma dei coefficienti  $R_1$ ,  $R_2$ ,  $R_3$  richiamati nella normativa regionale di riferimento. Ai fini della presente stima si assume la percentuale del 7,5%, desunto dalle caratteristiche tipologiche e costruttive medie dei fabbricati presenti nei piani di zona.

### **Determinazione del Costo per gli oneri finanziari (Cof)**

Il costo per gli oneri finanziari è rappresentato dagli interessi passivi da sostenere per il prestito del capitale di debito, che ai fini della presente stima viene assunto nella percentuale del 60% (limite di indebitamento stabilito dall'accordo di Basilea 2) della sommatoria dei costi sostenuti per la trasformazione e riferiti, in particolare, alle seguenti voci:  $C_{tc}$ ,  $C_i$ ,  $C_{sp}$ ,  $C_c$ . Conformemente a quanto stabilito nella deliberazione di Assemblea capitolina n. 128/2014, per la determinazione di tale costo si assume che il capitale di debito, venga impiegato a "*stati avanzamento lavori*" e restituito interamente al termine del quinto anno dalla prima erogazione, secondo il seguente prospetto:

- primo anno                    10% (rilascio dei titoli abilitativi);
- secondo anno                30% (anticipo realizzazione intervento);
- terzo anno                    40% (anticipo realizzazione intervento);
- quarto anno                 20% (saldo realizzazione intervento);
- quinto anno                 0% (commercializzazione).

Il costo del capitale di debito, ovvero il tasso d'interesse da applicare al capitale preso in prestito è quello ordinariamente praticato dagli istituti di credito agli operatori solventi del settore edilizio. A fini della presente relazione si è fatto riferimento alla tabella pubblicata da banca d'Italia e riferita ai "TASSI EFFETTIVI GLOBALI MEDI RILEVATI AI SENSI DELLA LEGGE 108/96 VALIDI PER IL TERZO TRIMESTRE 2022" (riferito al secondo trimestre), categoria Mutui con garanzia ipotecaria a tasso variabile, classe di riferimento intera distribuzione .

Pertanto, al 30.06.2022 il tasso di interesse da applicare al capitale di debito, secondo il prospetto come sopra definito, è pari a 2,23%.

### **Determinazione del Profitto o dell'utile dello sviluppatore/promotore immobiliare (Uimm)**

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, cioè al tempo "n"; in particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione

attesa sul capitale investito dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore.

La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre e che il promotore si attende quindi di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, compresi gli oneri finanziari.

In definitiva, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati; l'utile del promotore, quindi, in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato.

Considerate le condizioni economiche generali, il settore d'intervento, l'andamento locale del mercato, la tipologia di operazione immobiliare, l'entità dell'investimento e la sua durata, si ritiene di valutare l'utile del promotore pari al 15%<sup>19</sup> del valore di mercato del prodotto realizzabile, così come desunto da recenti stime che hanno interessato l'amministrazione.

#### **Determinazione dei parametri di incremento e decremento in funzione degli indici di densità territoriale**

Il valore dell'area così come sopra ricavato, si ritiene che faccia riferimento ad un intervallo di densità compreso tra 80 e 120 ab/ha poiché riconducibile ad uno standard qualitativo medio (ambientale e di vivibilità). Pertanto, al fine di rispondere a principi di equità, si ritiene corretto applicare al valore dell'area un parametro di incremento/decremento in funzione dell'indice di densità territoriale, ritenuto significativo della capacità di migliorare o peggiorare tale standard.

In particolare si distinguono i seguenti livelli qualitativi:

- "migliorativo" alle aree dei piani di zona edificati con indice di densità territoriale minore di 80 ab/ha;
- "normale" alle aree dei piani di zona edificati con indice di densità territoriale compreso tra 80 e 120 ab/ha;
- "peggiorativo" alle aree dei piani di zona edificati con indice di densità territoriale maggiore di 120 ab/ha.

Conseguentemente il valore di incremento o decremento viene così determinato:

- |                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| - per IDT minore di 80 ab/ha          | = 1,10 (+10% incremento)   |
| - per IDT compreso tra 80 a 120 ab/ha | = 1,00 (nessun incremento) |
| - per IDT maggiore di 120 ab/ha       | = 0,90 (-10% decremento)   |

<sup>19</sup> Tale valore è stato desunto da analoghe stime dell'Agenzia delle Entrate che hanno interessato l'Amministrazione.

## CRITERI DI AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE AREE

Il radicale cambiamento delle condizioni socio-economiche intercorse tra il 2016 ed oggi, determinata da eventi imprevisi ed imprevedibili quali la Pandemia da COVID-19 e la guerra in Ucraina, che hanno avuto inevitabilmente un impatto anche sul mercato immobiliare e sulle operazioni di sviluppo (flessione delle quotazioni OMI ed aumento dei costi di trasformazione), ha obbligato ad una riflessione sulla efficacia a tempo indeterminato di un modello estimativo ed in particolare sul fatto che le assunzioni estimali adottate non possano essere valide a tempo indefinito.

Pertanto, tali considerazioni hanno indotto alla ridefinizione di alcune assunzioni estimali, circa i fattori concorrenti da utilizzare nel metodo indiretto del **“Valore della trasformazione” del presente documento.**

Pertanto, alla luce di quanto sopra, si ritiene che le assunzioni estimali circa i fattori concorrenti da utilizzare nel metodo indiretto del **“Valore della trasformazione”** debbano essere riviste con cadenza **quinquennale**, salvo l'accadimento di eventuali eventi straordinari che possano alterare lo scenario socio-economico di riferimento. Naturalmente, in tale occasione può essere considerato un diverso approccio metodologico anche per le destinazioni non residenziali.

Diversamente per il periodo intermedio, i valori di mercato delle aree a destinazione residenziali e non residenziali, determinati con i criteri della presente relazione, possono essere aggiornati **annualmente** con la variazione percentuale delle quotazioni minime OMI intercorse nelle zone OMI di riferimento, come specificate nella presente relazione.

Roma, 21 novembre 2022

### I componenti del Gruppo di Lavoro

Ing. Fabrizio Mazzenga

 FABRIZIO  
MAZZENGA  
23.11.2022  
15:24:35  
GMT+01:00

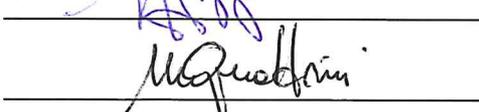
Ing. Rocco Maio



Arch. Luigi Di Luzio



Dott. Massimo Quattrini



Arch. Marcello Seva

\_\_\_\_\_

Dott. Davide Ricci

\_\_\_\_\_

Arch. Marilena Calzedda

\_\_\_\_\_

Firmato digitalmente da  
**MARCELLO SEVA**  
Data e ora della firma: 23/11/2022 15:13:23

DAVIDE  
RICCI  
23.11.2022  
14:32:08  
GMT+01:00



Il Direttore di Direzione  
Ing. Fabrizio Mazzenga  




 ROMA CAPITALE
11 MAR. 2023
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI <u>84231</u>

**RELAZIONE DI CALCOLO DEL VALORE VENALE**  
**Aggiornamento ai valori OMI 2° semestre 2022 (marzo 2023)**

Con determinazione dirigenziale n. QI/431/2022 del 19/04/2022 è stato costituito un Gruppo di Lavoro per l'individuazione dei criteri di calcolo, volti alla stima del valore delle aree PEEP di Roma Capitale da valere ai fini della determinazione dei corrispettivi della trasformazione in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della legge 23 dicembre 1998, n.448, come modificata dall'art. 22-bis della legge 29 luglio 2021, n.108.

Con la legge 20 maggio 2022 n. 51, di conversione del decreto legge 21 marzo 2022, n. 21, la previsione normativa del comma 48 dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 è stata ulteriormente modificata nel seguente modo:

*"48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il Consiglio Comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari."*

Pertanto, il Gruppo di lavoro ha ritenuto di doversi riferire a quest'ultima previsione normativa per l'individuazione dei criteri di calcolo, finalizzati alla stima del valore delle aree PEEP di Roma Capitale, che saranno alla base per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli dei prezzi massimi di cessione di cui, rispettivamente, all'art. 31 comma 48 e 49-bis, della legge 23 dicembre 1998 n.448, oggi vigente.

L'esito finale dell'attività condotta dal Gruppo di Lavoro è riportato nella Relazione assunta al protocollo del Dipartimento PAU con n. QI/202969 del 28/11/2022 denominata "CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE P.E.E.P. DI ROMA CAPITALE FINALIZZATO AL CALCOLO DEI CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DEI PREZZI MASSIMI DI CESSIONE".

L'applicazione degli algoritmi riportati nella suddetta Relazione ha permesso la determinazione dei Valori Venali delle aree dei 118 Piani di Zona (riferiti al 30 giugno 2022) allegati alla proposta di Deliberazione prot. n. RC/38074/2022 (Dec. G.C. n.95 del 22 dicembre 2022).

A seguito della intervenuta pubblicazione, da parte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dei valori OMI relativa al 2° semestre 2022 (pubblicati a marzo 2023), con nota QI/2023/8345 è stato richiesto al Gruppo di Lavoro di aggiornare i suddetti Valori Venali sulla base dei valori OMI aggiornati. Tale aggiornamento, comporta



necessariamente l'adeguamento degli altri parametri collegati, riferendoli allo stesso periodo dei Valori OMI (31 dicembre 2022)<sup>1</sup>.

### Tabella di Sintesi Stima del valore Venale delle aree PEEP

Pertanto sulla base di quanto sopra, di seguito si restituiscono i valori (compresi quelli aggiornati) dei principali parametri/coefficienti utilizzati nella definizione dei "criteri di calcolo per la stima del valore Venale delle aree PEEP":

$$V_{TRASF.} = (V_{FINITO} - \sum C_{TRASF.}) / (1+r)^n$$

$V_{TRASF.}$  = Valore venale del bene = valore dell'area edificabile ( $V_{AREA}$ ) [€/mq]

$V_{FINITO}$  = Valore del bene finito ovvero il valore del fabbricato sull'area da stimare [€/mq]

$C_{TRASF.}$  = Costi di trasformazione [€/mq]

$U_p$  = Utile del promotore [%]

$(1+r)^n$  = fattore di attualizzazione

$r$  = saggio di attualizzazione [%]

$n$  = durata dell'operazione di trasformazione [anni]

$V_{TRASF.}$	Valore venale del bene = valore dell'area edificabile (Varea) [€/mq]	$V_{TRASF.} = ((V_{FINITO} - (C_{TC} + C_i + C_{SP} + C_{COM} + C_c + C_{OF} + U_p) * C_{OENS}) / (1+r)^n) / C_{CALC. AREA}$		
$V_{FINITO}$	Valore del bene finito [€/mq]	OMI min. 2° semestre 2022	€/mq	Valore di mercato del prodotto della trasformazione
		Riporto a nuovo UIU	520,00 €/mq	
		Riporto a nuovo Edificio	260,00 €/mq	
$C_{OENST}$	Costo parametrico "Prezzi, Tipologie edilizie" edito dalla DEI, tipologia "B7 Edificio residenziale pluripiano" edizione 2019	1.171,00	€/mq	$C_c$ Costo tecnico di costruzione del fabbricato
$R_{ISTAT}$	Indice di rivalutazione ISTAT dicembre 2018/dicembre 2022	123,3/103	1.401,79 €/mq	
	Adeguamento Area geografica	0,8936	1.252,64 €/mq	
$C_{OOUU}$	Contributo Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria DAC n. 28 del 30.06.2022	$O_{up}$ (Primaria)*	38,93 €/mc	$C_c$ Costo per il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/01; [€/mq]
		$O_{us}$ (secondaria)*	48,79 €/mc	
$C_{C.COSTR.}$	Contributo Costo di costruzione [Cc.costr.Res = (1,31*Slia)*(513,16*1,2)*7,5%]	$C_{C.costr.Res}$ x 7,5%	7,5 %	Costi indiretti di trasformazione
$C_{SP}$	Costo per le prestazioni professionali; [€/mq]	$C_{TC}$ x 8%	8 %	
$C_i$	Costo di idoneizzazione dell'area di sedime e dei costi di allacciamento; [€/mq]	$C_{TC}$ x 3,5%	3,5 %	
$C_{COM}$	Costo per la commercializzazione del bene; [€/mq]	$V_{FINITO}$ x 2,5%	2,5 %	
$C_{OF}$	$C_{of}$ = rappresenta il costo per gli oneri finanziari; [€/mq]	$\sum (C_{TC} + C_i + C_{SP} + C_c) \times 60\%$	60 %	Costo Totale di trasformazione
			3,73 %	
$(1+r)^n$	Fattore di Attualizzazione		3,96 %	tasso di interesse [Mutui con garanzia ipotecaria a tasso variabile agg. 30.12.2022] $r$ = saggio di attualizzazione [Rendimento lordo BTP 10A Asta 30.11.2022] $n$ = durata della trasformazione
			5 anni	
$C_{CALC. AREA}$	Coefficiente che tiene conto dei costi legati all'acquisto dell'area edificabile (imposta del registro, due diligence e spese notarili) stimati nella percentuale del 13% del valore dell'area edificabile	$V_{TRASF.}$ x 13%	13 %	
$C_{OENS}$	Coefficiente correttivo, funzione della densità territoriale, rispetto allo standard qualitativo medi		da 0,9 a 1,1	
$U_{IMP}$	$U_{imp}$ = rappresenta il profitto o l'utile riconosciuto allo sviluppatore/promotore immobiliare; [€/mq]	$V_{TRASF.}$ x 15%	15 %	

\* a titolo esemplificativo è attribuito il valore riportato in Tab.A della DAC riferito ad una D.T.Z. pari a 100 (per densità differenti bisogna attribuire il corrispondente valore)

Di conseguenza, l'applicazione l'algoritmo riportato nella Relazione sui criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P, a seguito dell'aggiornamento dei valori OMI e degli altri parametri/coefficienti temporalmente connessi, elaborati sulla base dei dati dei Piani di cui agli allegati 1 e 2, conducono ai valori aggiornati di seguito tabellati:

- 1 -Istat indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - dicembre 2022 = 123,3
- Adeguamento del Costo di Costruzione ai sensi dell'art. 16 comma 9 DPR 380/2001 prot. QI/147331/2022 € 513,16
- Tassi effettivi globali medi rilevati Legge 108/96 - Mutui con garanzia ipotecaria a tasso variabile 3,73%
- Adeguamento del Tasso di attualizzazione (Tasso di rendimento lordo BTP 10A Asta 30.11.2022 = 3,96%)
- Valore medio delle quotazioni OMI 2022/2 delle abitazioni civili, escluse le ali corrisponde a € 2.816,00.


**ROMA CAPITALE**

Cod.	Denominazione del PdZ	Tipo	RESIDENZIALE Euro/mc	NON RESIDENZIALE Euro/mc
10V	Acilia	1 PEEP	107,24 €	62,42 €
79	Acilia- Casette Pater	1 PEEP	72,81 €	90,70 €
B36	Acilia Saline	2 PEEP	95,82 €	108,09 €
12V	Acqua Acetosa	1 PEEP	160,40 €	167,55 €
67	Acqua Traversa Sud	1 PEEP	263,26 €	217,37 €
B45	Anagnina 1	2 PEEP	88,33 €	106,58 €
B37	Anagnina 2	2 PEEP	100,72 €	82,89 €
18	Arco di Travertino	1 PEEP	268,74 €	255,93 €
C25	Borghesiana Pantano	2 PEEP	65,78 €	44,04 €
B43	Borgo dei Pescatori	2 PEEP	88,28 €	156,32 €
C14	Casal Boccone	2 PEEP	210,27 €	168,58 €
C8	Casal Brunori	2 PEEP	74,38 €	96,79 €
10/11	Casal de' Pazzi - Nomentano	1 PEEP	94,05 €	145,24 €
C20	Casal Fattoria	2 PEEP	162,04 €	102,56 €
D1	Casal Monastero	2 PEEP	118,53 €	67,93 €
4V	Casale Caletto	1 PEEP	72,81 €	57,48 €
D4	Casale di Castellaccio	2 PEEP	247,85 €	207,56 €
C22	Casale Nei	2 PEEP	194,90 €	153,31 €
B34	Casale Rosso	2 PEEP	115,19 €	98,96 €
B46	Casale Rosso 2	2 PEEP	125,79 €	108,87 €
82	Casette Pater 1 e 2	1 PEEP	72,81 €	90,70 €
23	Casilino	1 PEEP	114,63 €	141,20 €
1	Castel Giubileo	1 PEEP	203,40 €	133,66 €
B4	Castelverde	2 PEEP	66,56 €	39,48 €
35	Cecafumo	1 PEEP	247,01 €	187,82 €
C5	Cecchignola Sud	2 PEEP	86,01 €	142,42 €
B23	Cecchina	2 PEEP	189,59 €	198,95 €
B24	Cerquetta	2 PEEP	74,38 €	98,83 €
B20	Cesano	2 PEEP	61,88 €	72,05 €
34	Cinecittà	1 PEEP	114,41 €	159,59 €
1V	Cinquina	1 PEEP	121,35 €	121,71 €
B48	Colle Fiorito	2 PEEP	105,11 €	107,39 €
60	Colli Portuensi Nord	1 PEEP	169,43 €	170,98 €
59	Colli Portuensi Sud	1 PEEP	127,93 €	154,36 €
70	Cortina d'Ampezzo	1 PEEP	157,66 €	205,03 €
61	Corviale	1 PEEP	120,73 €	125,25 €
11V	Dragoncello	1 PEEP	65,00 €	92,44 €
37	Ferratella	1 PEEP	199,20 €	207,22 €
3	Fidene 2	1 PEEP	237,46 €	157,01 €
2	Fidene I	1 PEEP	200,43 €	129,77 €
25	Fontana Candida	1 PEEP	69,69 €	35,89 €

Cod.	Denominazione del PdZ	Tipo	RESIDENZIALE Euro/mc	NON RESIDENZIALE Euro/mc
27	Giardinetti	1 PEEP	76,72 €	68,61 €
39	Grottaperfetta	1 PEEP	133,30 €	180,04 €
83	La Lucchina	1 PEEP	110,47 €	147,92 €
15V	La Pisana	1 PEEP	154,66 €	146,06 €
16/a	La Rustica	1 PEEP	72,81 €	54,43 €
16	La Rustica	1 PEEP	72,81 €	53,21 €
B47	La Storta Stazione	2 PEEP	98,34 €	100,60 €
38	Laurentino	1 PEEP	144,79 €	140,93 €
C2	Lunghezza	2 PEEP	68,13 €	53,75 €
C19	Lunghezzina	2 PEEP	65,00 €	35,90 €
C21	Lunghezzina 2	2 PEEP	65,00 €	35,99 €
B8	Madonnetta	2 PEEP	83,52 €	84,04 €
B29	Madonnetta II	2 PEEP	88,20 €	84,05 €
C10	Malafede	2 PEEP	88,72 €	92,43 €
B25	Massimina	2 PEEP	74,38 €	97,63 €
B35	Massimina - Villa Paradiso	2 PEEP	74,38 €	107,39 €
B50	Monte Stallonara	2 PEEP	74,38 €	113,16 €
B38	Muratella	2 PEEP	102,33 €	118,30 €
31	Osteria del Curato	1 PEEP	118,04 €	135,78 €
D6	Osteria del Curato 2	2 PEEP	122,99 €	149,04 €
55	Ostia Lido Nord	1 PEEP	80,30 €	140,79 €
72	Ottavia Nord	1 PEEP	110,53 €	147,99 €
53	Palocco	1 PEEP	106,71 €	61,97 €
B49	Pian Saccoccia	2 PEEP	75,94 €	91,46 €
B40	Piana del Sole	2 PEEP	72,81 €	110,72 €
13	Pietralata	1 PEEP	153,69 €	155,15 €
65	Pineto	1 PEEP	214,04 €	236,21 €
C23	Pisana Vignaccia	2 PEEP	140,79 €	132,77 €
20	Ponte di Nona	1 PEEP	68,13 €	53,76 €
B39	Ponte Galeria	2 PEEP	74,38 €	113,33 €
14V	Portuense	1 PEEP	88,78 €	133,22 €
9	Prima Porta	1 PEEP	71,25 €	71,61 €
68/69	Primavalle	1 PEEP	120,14 €	140,88 €
13V	Quartaccio 1	1 PEEP	157,10 €	139,87 €
B33	Quartaccio II	2 PEEP	150,08 €	128,46 €
81	Quarticciolo	1 PEEP	96,86 €	102,51 €
33	Quarto Miglio	1 PEEP	146,27 €	148,80 €
12	Rebibbia	1 PEEP	93,83 €	107,85 €
B5	Rocca Fiorita	2 PEEP	68,13 €	20,21 €
D5	Romanina	2 PEEP	88,25 €	47,88 €
71	S. Maria della Pietà	1 PEEP	159,41 €	205,04 €


**ROMA CAPITALE**

Cod.	Denominazione del PdZ	Tipo	RESIDENZIALE Euro/mc	NON RESIDENZIALE Euro/mc
2V	San Basilio	1 PEEP	102,48 €	92,45 €
B16	Selva Nera	2 PEEP	100,20 €	97,64 €
4	Serpentara I	1 PEEP	112,16 €	147,93 €
5	Serpentara II	1 PEEP	114,63 €	149,15 €
3V	Settecamini	1 PEEP	68,13 €	54,96 €
B41	Settecamini Casal Bianco	2 PEEP	68,13 €	65,35 €
46	Spinaceto	1 PEEP	74,38 €	80,56 €
A5	Spinaceto 2	2 PEEP	74,38 €	80,94 €
B42	Stagni di Ostia	2 PEEP	91,13 €	107,88 €
15bis	Tiburtino III	1 PEEP	175,86 €	132,73 €
14	Tiburtino Nord	1 PEEP	169,27 €	171,12 €
15	Tiburtino Sud	1 PEEP	178,86 €	118,78 €
22	Tor Bella Monaca	1 PEEP	60,31 €	47,90 €
47/48	Tor de' Cenci	1 PEEP	74,38 €	80,59 €
C6	Tor Pagnotta	2 PEEP	162,13 €	107,41 €
19	Tor Sapienza	1 PEEP	125,44 €	108,44 €
D3	Tor Vergata	2 PEEP	86,79 €	47,06 €
D8	Tor Vergata 2	2 PEEP	96,37 €	51,58 €
C1	Torraccia	2 PEEP	93,70 €	84,16 €
28	Torre Maura	1 PEEP	75,94 €	91,31 €
29	Torre Spaccata Est	1 PEEP	75,94 €	85,13 €
30	Torre Spaccata Ovest	1 PEEP	82,62 €	122,69 €
B32	Torresina	2 PEEP	139,89 €	108,06 €
B44	Torresina 2	2 PEEP	140,01 €	108,15 €
74	Torrevecchia 1	1 PEEP	147,90 €	127,30 €
80	Torrevecchia II	1 PEEP	165,78 €	153,84 €
B7	Trigoria I - II e III	2 PEEP	75,94 €	80,53 €
B54	Trigoria IV-Via Trandafilo	2 PEEP	75,94 €	79,89 €
6	Valmelaina	1 PEEP	193,43 €	152,70 €
C26	Via di Tor Cervara	2 PEEP	80,37 €	101,18 €
C24	Via Longoni	2 PEEP	125,91 €	108,14 €
B51	Via Ponderano	2 PEEP	102,97 €	97,63 €
40	Vigna Murata	1 PEEP	172,42 €	172,39 €
A3	Vigne Alessandrine	2 PEEP	108,28 €	145,39 €
7	Vigne Nuove	1 PEEP	177,41 €	175,95 €
6V	Villa Certosa	1 PEEP	107,35 €	145,04 €

Roma, 11 maggio 2023

## I componenti del Gruppo di Lavoro

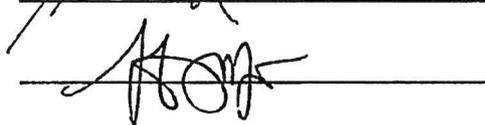
Ing. Fabrizio Mazzenga



Ing. Rocco Maio



Arch. Luigi Di Luzio



Dott. Massimo Quattrini



Arch. Marcello Seva



Dott. Davide Ricci

DAVIDE RICCI  
11.05.2023 14:15:45  
GMT+01:00

Arch. Marilena Calzedda





# ROMA CAPITALE

Allegato 1 – Primo P.E.E.P. approvato con D.M. n. 3266 dell'11 agosto 1964

sigla	toponimo	municipio	Sup. Tot.	Stanze/abitanti	densità
1	Castel Giubileo	III	46,2	8.046	174
2	Fidene I	III	24,67	3.445	140
3	Fidene 2	III	13,644	1.075	78,78
4	Serpentara I	III	44,58	8.690	194,93
5	Serpentara II	III	39,62	10.919	275,59
6	Valmelaina	III	121,43	15.800	130,12
7	Vigne Nuove	III	52,07	8.058	154,753217
9	Prima Porta	XV	89,15	8.900	100
10/11	Casal de' Pazzi - Nomentano	IV	152,54	21.190	138,91
12	Rebibbia	IV	72,86	9.663	132,62
13	Pietralata	IV	85,05	11.380	133,8
14	Tiburtino Nord	IV	111,2	11.048	99,35
15	Tiburtino Sud	IV	187,51	37.078	197,74
15bis	Tiburtino III	IV	32,22	5.241	163
16	La Rustica	V	7,78	1.132	145
16/a	La Rustica	V	12,6	2.145	170
18	Arco di Travertino	VII	36,64	2.074	56,61
19	Tor Sapienza	V	42,93	4.650	108
20	Ponte di Nona	VI	66,6	6.651	99,86
22	Tor Bella Monaca	VI	188	27.947	148,65
23	Casilino	V	40,32	10.903	270,41
25	Fontana Candida	VI	39,27	3.523	89,71
27	Giardinetti	VI	32,3	4.815	149
28	Torre Maura	VI	36,2	4.000	110
29	Torre Spaccata Est	VI	22,58	4.120	182
30	Torre Spaccata Ovest	VI	13,74	2.207	160,63
31	Osteria del Curato	VII	19,21	2.070	107,76
33	Quarto Miglio	VII	5,25	1.107	210,86
34	Cinecittà	VII	11,8	1.702	144,24
35	Cecafumo	VII	20,96	930	44,37
37	Ferratella	IX	53,64	11.019	205
38	Laurentino	IX	164,51	30.984	188
39	Grottaperfetta	VIII	131,56	28.791	218,84
40	Vigna Murata	IX	84,22	16.860	200,19
46	Spinaceto	IX	187,33	26.120	139
47/48	Tor de' Cenci	IX	68,84	9.670	140,47
53	Palocco	X	15,78	1.913	121
55	Ostia Lido Nord	X	55,4	6.987	126
59	Colli Portuensi Sud	XI	25	6.997	279,88
60	Colli Portuensi Nord	XI	33,92	3.392	100
61	Corviale	XI	60,53	8.512	140,62
65	Pineto	XIII	17,94	4.375	243
67	Acqua Traversa Sud	XIV	16,12	672	41,69
68/69	Primavalle	XIV	73,14	9.186	125
70	Cortina d'Ampezzo	XIV	15,25	545	36
71	S. Maria della Pietà	XIV	21,3	1.238	58,12
72	Ottavia Nord	XIV	20,45	2.137	104,5
74	Torrevecchia	XIII	24,46	3.600	147,18
79	Acilia Casette Pater	X	0,82	130	158,54
80	Torrevecchia II	XIII	23,3	1.000	42,91
81	Quartaccio	V	5,77	718	124,44
82	Casette Pater II	X	4,68	543	116,03
83	La Lucchina	XIV	44	4.541	103
1V	Cinquina	III	32,72	2.290	70
2V	San Basilio	IV	25,5	2.500	98,04
3V	Settecamini	IV	11,6	1.740	150
4V	Casale Caletto	IV	31,6	2.960	93,67
6V	Villa Certosa	V	5,99	833	139
10V	Acilia	X	62,76	8.532	135,95
11V	Dragoncello	X	27,14	1.900	70
12V	Acqua Acetosa	IX	33,9	2.126	62,7
13V	Quartaccio 1	XIV	30,35	2.433	80
14V	Portuense	XI	27,28	1.900	69,6
15V	La Pisana	XII	17,7	1.770	100
			3.123,42	449.423	143,9

**Allegato 2 – Secondo P.E.E.P. approvato con deliberazione della Giunta regionale del Lazio n. 7387 dell'1 dicembre 1987**

sigla	toponimo	municipio	Sup. Tot.	Stanze/abitanti	densità
A3	Vigne Alessandrine*	V	9,95	1.500	150
A4	Tuscolano*	VII	5,97	400	67
A5	Spinaceto 2	IX	3,8	570	150
A7	Idroscalo***	X	0,66	250	379
B4	Castelverde	VI	54,52	4.000	73
B5	Rocca Fiorita	VI	25,9	2.500	96
B7	Trigoria I e III	IX	14,8	1.763	120
B8	Madonna	X	44,4	3.600	81,08
B16	Selva Nera	XIV	25	2.220	88,8
B20	Cesano	XV	46,25	3.050	65,9
B23	Cecchina	III	11,9	2.000	168
B24	Cerquetta	XV	11,67	1.500	129
B25	Massimina	XII	21,08	2.175	103
B29	Madonna II	X	3,96	396	100
B32	Torresina	XIV	32	3.200	100
B33	Quartaccio II	XIV	6,78	1.168	172,27
B34	Casale Rosso	V	5	765	153
B35	Massimina - Villa Paradiso	XII	20,44	1.345	66
B36	Acilia Saline	X	7,2	760	106
B37	Anagnina 2	VII	10,5	1.465	139,5
B38	Muratella	XI	20,78	3.300	158
B39	Ponte Galeria	XI	19,98	2.107	105
B40	Piana del Sole	XI	21,8522	3.480	159
B41	Settecamini Casal Bianco	IV	49,12	3.389	69
B42	Stagni di Ostia	X	30,09	2.477	82
B43	Borghetto dei Pescatori	X	2,941	300	102
B44	Torresina 2	XIV	23,4221	2.412	103
B45	Anagnina 1	VII	21,74	2.248	103,4
B46	Casale Rosso 2	V	2,91	341	117
B47	La Storta Stazione	XIV	19,37	1.448	75
B48	Colle Fiorito	XIV	18,59	1.295	70
B49	Pian Saccoccia	XIV	24,2	1.936	80
B50	Monte Stallonara	XI	39,62	4.775	120,52
B51	Via Ponderano	XIV	16,6	1.660	100
B52	Palmarolina**	XIV	11,62	1.080	93
B54	Trigoria IV - Via Trandafilo	IX	6,54	812	124
C1	Torraccia	IV	77,85	10.000	129
C2	Lunghezza	VI	80	7.134	89,18
C5	Cecchignola Sud	IX	26	5.200	200
C6	Tor Pagnotta	IX	57	9.000	157,89
C8	Casal Brunori	IX	50,45	3.625	71,85
C10	Malafede	X	58,39	4.050	69,36
C14	Casal Boccone	III	29	2.500	86
C19	Lunghezza	VI	15	1.500	100
C20	Casal Fattoria	IX	12,5	1.250	100
C21	Lunghezza 2	VI	29,98	3.085	102,9
C22	Casale Nei	III	26,44	4.032	152,5
C23	Pisana Vignaccia	XII	8,69	1.239	142
C24	Via Longoni	V	10,165	1.220	120
C25	Borghesiana Pantano	VI	18,33	2.000	109
C26	Via di Tor Cervara	IV	7,94	1.020	128
D1	Casal Monastero	IV	74,7	9.000	120
D3	Tor Vergata	VII	56,1144	6.812	121,39
D4	Casale del Castellaccio	IX	15	2.250	150
D5	Romanina	VII	46,94	7.000	149
D6	Osteria del Curato 2	VII	39,45	2.985	76
D8	Tor Vergata 2	VII	5,91	709	119,97
			<b>1.437,00</b>	<b>153.298</b>	<b>106,7</b>

\* Piani non attuati

\*\* B52 Palmarolina piano non attuabile rif. deliberazioni C.C. n.n. 1, 2 e 3 del 14/01/2010

\*\*\* PdZ A7 Idroscalo acquisito in parte e non attuato

(OMISSIS)

Procedutosi alla votazione nella forma sopra indicata la Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 25 voti favorevoli e l'astensione dei Consiglieri Barbato, Bordoni, Casini, Leoncini, Masi, Mussolini e Quarzo.

Hanno espresso voto favorevole i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbati, Battaglia, Bonessio, Caudo, Celli, Ciani, Corbucci, Di Stefano, Fermariello, Ferraro, Lancellotti, Luparelli, Marinone, Melito, Michetelli, Nanni, Palmieri, Parrucci, Stampete, Tempesta e Zannola.

La presente deliberazione assume il n. 113.

Infine l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, a seguito di successiva votazione effettuata con sistema elettronico, dichiara, con 25 voti favorevoli e l'astensione della Consigliera Barbato, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno espresso voto favorevole i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbati, Battaglia, Bonessio, Caudo, Celli, Ciani, Corbucci, Di Stefano, Fermariello, Ferraro, Lancellotti, Luparelli, Marinone, Melito, Michetelli, Nanni, Palmieri, Parrucci, Stampete, Tempesta e Zannola.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE  
S. CELLI – C. BARBATI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO  
G. VIGGIANO

## **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 29 giugno 2023 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 13 luglio 2023.

Li, 28 giugno 2023

SEGRETARIATO GENERALE  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina  
IL DIRETTORE  
F.to: L. Massimiani

## **CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge, il 9 luglio 2023.

Li, 10 luglio 2023

SEGRETARIATO GENERALE  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina  
IL DIRETTORE  
F.to: L. Massimiani