



MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Commissione Villa Igiea

1. Relazione d' Carner (29 giugno)
2. Relazione d' naturalista Scopola
3. Allegato Carner
4. Replica - Pro Memoria Scopola
5. Verbale riunione 30 giugno

+ VTE III (12-7-93)

Caner

1

29-30 Hgo

RELAZIONE ECONOMICA ESTIMATIVA

Premessa

Se si esamina l'art. 2 del Decreto del Ministero delle Finanze del 26/5/1993, si evince come sotto l'aspetto economico estimativo i compiti affidati alla Commissione risultino essere i seguenti:

A) verificare la correttezza del procedimento seguito dall'U.T.E. in occasione del parere reso il 6 ottobre 1992 e della perizia di stima in data 17 marzo 1993;

B) determinare, secondo i criteri di stima di uso corrente, il valore di mercato del compendio immobiliare.

Di seguito, vengono esposte le risultanze a cui è pervenuta la Commissione medesima relativamente ai due distinti quesiti sopra precisati.

A) VERIFICA IN MERITO ALLA CORRETTEZZA DEL PROCEDIMENTO
SEGUITO DALL'U.T.E. IN OCCASIONE DEL PARERE RESO IL 6 OTTOBRE
1992 E DELLA PERIZIA DI STIMA IN DATA 17 MARZO 1993

In merito al parere di congruità espresso dall'Ufficio Tecnico Erariale di Roma in data 6 ottobre 1992, si precisa come

questo parere consti di due pagine il cui paragrafo di apertura recita testualmente:

"In esito a quanto richiesto con la nota sopraindicata, questo Ufficio, esperito sopralluogo ed esaminata la documentazione pervenuta in allegato, esprime il parere che il prezzo di acquisto indicato nel preliminare di vendita tra la Soc. Gen. Imm.re SOGENE e la "LASES S.r.l." pari a L. 23.300.000.000 (ventitremiliarditrecentomilioni) possa ritenersi congruo."

Di poi, la citata lettera descrive sommariamente il complesso immobiliare indicando i dati catastali e precisando, altresì, come il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roma in data 23 marzo 1992, protocollo n° 21.274, precisi come l'intero compendio ricada in zona N (verde pubblico).

La nota dell'U.T.E. termina rilevando come l'ufficio scrivente sia impossibilitato "ad esprimere il parere di congruità richiesto, quale prezzo differenziato tra il fabbricato principale, vincolato ai sensi della Legge 1089/39, e quello

dell'intero complesso immobiliare restante, in quanto nel sopracitato atto preliminare i due valori non sono distinti tra loro, ma viene invece attribuito all'intero compendio immobiliare un valore totale".

Precisato quanto sopra, la Commissione non è in grado di poter esprimere la correttezza o meno del procedimento seguito in merito alla formulazione del parere di congruità in quanto l'importo di L. 23.300.000.000 viene esposto senza alcuna analisi di natura economico estimativa dalla quale si possa verificare la correttezza dei criteri e dei procedimenti seguiti dall'U.T.E. per la determinazione dell'indicato valore ritenuto congruo.

In merito alla perizia di stima, datata 17 marzo 1993, si precisa come questo documento, che consta di 33 pagine, inizi con una premessa, di poi precisi l'ubicazione, descriva i beni del complesso, riporti i dati catastali del bene stimando, esponga le consistenze del medesimo, evidenzi la destinazione urbanistica ed i vincoli per la protezione delle bellezze naturali interessanti il compendio, puntualizzi i criteri ed i calcoli economico estimativi afferenti la valutazione dei beni e termini con

6
conclusioni nelle quali viene specificato come il più probabile valore di mercato, che può meritare il complesso immobiliare "Villa Blanc", possa fissarsi in L. 23.525.000.000.

Dopo un'attenta ed approfondita disamina dell'elaborato tecnico in questione, la Commissione ha potuto accertare come i calcoli esperiti dall'U.T.E. non risultino corretti sotto l'aspetto economico-estimativo segnatamente per i tre sottoesposti profili:

1) a pag. 31, nel determinare l'ammontare degli interessi sulle somme che è necessario anticipare nell'operazione di ristrutturazione e restauro del complesso, l'U.T.E. ha computato esclusivamente l'importo dei costi tecnici, non calcolando gli interessi medesimi su tutti gli altri esborsi tra i quali il più rilevante è, ovviamente, quello relativo all'acquisto del complesso immobiliare.

2) Alla stessa pag. 31, nonché nei calcoli elaborati a pag. 32, l'U.T.E. precisa che il periodo di esecuzione degli interventi necessari per realizzare la completa ristrutturazione ed il totale restauro del compendio possono, presumibilmente,

fissarsi in anni due.

Tale lasso di tempo risulta attendibile se viene riferito alla sola esecuzione dei lavori edili e di restauro, ma, correttamente, i tempi complessivi dell'intervento in questione devono comprendere anche: il rilievo sistematico dei beni, la progettazione degli interventi, l'approvazione del progetto da parte degli organi competenti, la gara e l'affidamento dei lavori, nonché la commercializzazione del prodotto edilizio finito.

Conseguentemente, l'intero periodo necessario per i completi interventi di cui trattasi risulta, obiettivamente, interessare un lasso di tempo molto maggiore di quello indicato dall'U.T.E.

3) A pag. 32, al fine di procedere all'allineamento cronologico fra i due termini della formula risolutiva:

$$V_t = \frac{V_{mt} - K}{q^n}$$

riportata a pagina 18 della relazione.

dove V_t è il valore del compendio nello stato di fatto al

momento della stima e $V_{mt} - K$

q^n sono valori e costi che si verificheranno in tempi futuri e cioè fra " n " anni, l'U.T.E. assume "l'ordinario saggio di fruttuosità per investimenti immobiliari pari al 6,50%".

La entità del predetto saggio non è corretta, in quanto nella fattispecie non si deve assumere il saggio di fruttuosità relativo ad investimenti immobiliari, ma il saggio di un investimento nel settore della produzione edilizia, cioè il saggio atteso da un imprenditore che investa il proprio capitale in un'azienda industriale operante nella costruzione, ristrutturazione, recupero e restauro di fabbricati urbani.

In merito a questo particolare problema, si riporta quanto asserisce Carlo Forte, indiscusso maestro dell'Estimo Urbano, a pag. 180 e 181 del suo testo, di larghissima diffusione, dal titolo "Elementi di Estimo Urbano", edito dall'ETAS KOMPASS nel Marzo 1968 ed interessato a numerose ristampe.

Il citato autore, in merito al saggio " r " afferente la

redditività di un investimento immobiliare ed al saggio " r_1 " afferente la remuneratività di investimenti industriali, precisa come " r_1 " debba sempre risultare maggiore di " r ".

Il Forte scrive testualmente:

"Infatti l'operatore economico che acquista all'anno 0 un bene trasformabile e che conseguirà i vantaggi della trasformazione all'anno " n ", affronta i rischi tipici di un processo produttivo industriale che devono essere compensati da un saggio " r_1 " > " r ". Lo sconto all'attualità della differenza $V_m - (K+P)$, nel caso $V_m - K$, dovrà, pertanto, operarsi al saggio corrispondente all'investimento industriale in quanto che i rischi connessi alla trasformazione, di natura tecnica ed economica, sono assolutamente diversi dai rischi relativi ai redditi conseguibili dal bene prodotto o dal capitale immobiliare che lo rappresenta."

E' superfluo rilevare che l'assunzione del saggio che correttamente si deve adottare nella fattispecie, ovviamente maggiore del saggio di fruttuosità immobiliare, comporta, nell'allineamento cronologico, un rilevante abbattimento della

differenza tra il valore futuro dei beni trasformati ed i costi afferenti la trasformazione.

Con quanto sopra esposto la Commissione ritiene di aver compiutamente risposto al primo quesito affidatogli.

B) Determinazione secondo i criteri di estimo di uso corrente del valore di mercato del compendio immobiliare

Questa seconda parte del quesito per chiarezza espositiva ed intellettiva è stata suddivisa nei seguenti paragrafi.

1) Il complesso immobiliare Villa Blanc con parco

2) I dati catastali

3) La destinazione urbanistica del compendio ed i vincoli a cui è assoggettato

4) Le consistenze

5) Precisazioni e calcoli di natura economici-estimativi

6) Determinazione del valore di mercato del compendio alla data di stima

5) PRECISAZIONI E CALCOLI DI NATURA ECONOMICA-ESTIMATIVA

Come si evince dai paragrafi precedenti il complesso in esame consta di un'ampia superficie destinata a parco pubblico

3) Dati catastali ?

4) Le consistenze

In merito alle consistenze del complesso si precisa come la Commissione abbia esperito diversi rilievi in loco al fine di accertare le esatte superfici di tutti i fabbricati del complesso medesimo, in quanto ha rilevato alcune inesattezze circa i dati metrici riportati in dettaglio nella perizia U.T.E. del 17/03/1993.

La Commissione ha controllato le consistenze ed, adottando il metodo per campioni, è pervenuta alla determinazione delle superficie di tutti i fabbricati del complesso suddivisi per edificio e destinazione, superfici che vengono esposte nella tabella 1 riportata alla pagina seguente.

In merito al parco si precisa che questo ha una superficie catastale di mq. 39.000 circa.

8 Ter

TABELLA 1 - CONSISTENZE SUDDIVISE PER IMMOBILE E PER DESTINAZIONE

IMMOBILI	DESTINAZIONE	PIANI DI UBICAZIONE	CONSISTENZE MQ.
VILLA PRINCIPALE	canline	scantinato	399
	garage e servizi	terra	350
	abitazione	rez de chausse	1124
	abitazione	1° - 2° - 3°	1475
	terrazzi	rez-de-chausse - 2°	204
	terrazzi	1°	408
	portici	rez-de-chausse	56
	loc. serbatoi	3°	110
	osservatorio	belvedere	18
		TOTALE	4150
EDIFICIO "A"	garage	terra	24
	abitazione	rialzato - 1°	333
	terrazzo	terrazzo	127
	sofitte	sottotetto	80
	loc. serbatoi	sottotetto	46
		TOTALE	610
EDIFICIO "B"	abitazione	terra 1° - 2°	473
	portico	terra	21
		TOTALE	494
EDIFICIO "C"	abitazione	terra 1°	455
	balconi - terrazzi	1° - terrazzo	225
		TOTALE	680
EDIFICIO "D"	abitazione	terra - ammezzato - 1° - 2°	593
	balcone	2°	1
		TOTALE	594
EDIFICIO "E"	abitazione	terra - 1° - 2°	439
	balcone	2°	3
		TOTALE	442
EDIFICIO "F"	autorimessa	terra	83
	abitazione	1°	37
	terrazzi	1°	47
		TOTALE	167
EDIFICIO "G"	abitazione personale servizio	terra	205
	terrazza - serra	1°	205
		TOTALE	410
EDIFICIO "G1"	abitazione personale servizio	terra	35
EDIFICIO "G2"	autorimessa	terra	85
EDIFICIO "G3"	autorimessa	terra	15
EDIFICIO "G4"	magazzino	terra	68
EDIFICIO "G5"	concimaia	terra	90
CISTERNA	cisterna	interrato	171
		TOTALE COMPLESSIVO	8.011

NOTA : Non si sono considerate le superfici non accessibili poste in sottotetto ubicate negli edifici B, E, F.

sulla quale insistono una costruzione ad abitazione in villa di alto valore artistico ed architettonico, nonché undici fabbricati destinati in parte ad abitazione in villini ed in parte ad autorimesse, serre, magazzini, ecc.

La dottrina estimativa insegna che per la determinazione del valore di mercato di un immobile urbano si possono applicare due distinti criteri, quello sintetico e quello analitico.

Il primo, come noto, si articola sulla comparazione, il secondo permette di determinare il valore ricercato in base alla genesi del valore medesimo.

Nel caso in questione il procedimento sintetico comparativo non risulta assumibile, giacché si potrebbe giungere ad una sua attendibile applicazione unicamente se sono sul mercato prezzi emergenti da recenti compravendite di complessi immobiliari non solo similari per consistenza e destinazione al compendio stimando, ma anche caratterizzati da fabbricati aventi i medesimi peculiari aspetti artistici ed architettonici con eguale degrado e con analogo posizionamento in un'ampia area a verde destinata a parco pubblico.

Rilevata, obiettivamente, la impossibilità di giungere alla risoluzione del quesito con il procedimento sintetico è, giocoforza, indispensabile applicare il procedimento analitico che, nel caso come quello in ispecie, è risolvibile ricorrendo al valore di trasformazione assunto, ovviamente, come procedimento e non come aspetto economico.

Il valore di trasformazione con riferimento al compendio stimando, in estrema sintesi, risulterà da una differenza tra il più probabile valore di mercato, alla data di stima, del cespite totalmente restaurato e ristrutturato in ogni sua parte (fabbricati e parco) e la sommatoria dei costi per i predetti tipi di interventi, maggiorata del profitto normale.

Si ritiene opportuno precisare che il profitto deve essere sommato alla totalità dei costi perchè, se così non si operasse, questo elemento, che spetta all'imprenditore edile esecutore dell'intervento, verrebbe ad aumentare il valore del bene e quindi verrebbe computato a favore dell'operatore venditore per un'attività che non viene da lui espletata e nell'ambito della

quale sussiste una serie di rischi che non vengono da lui corsi.

Nel caso in ispecie emerge un elemento particolare che viene a rendere assai difficoltoso l'apprezzamento del complesso di Villa Blanc che, si ricorda, è costituito da mq. 39.000 circa di area verde destinata a parco pubblico, nell'ambito della quale si situa una villa di alto valore architettonico ed artistico, nonchè undici costruzioni, per la massima parte destinate ad abitazioni in villini e anche ad autorimesse, serre ed altro.

Si precisa, per obiettività, che sussistono casi, per altro non frequenti, di ville private inserite in parchi pubblici.

Questa particolare situazione, considerando il parco pubblico e le ville come elementi differenziati, può comportare un aumento di valore dell'apprezzamento delle ville, ma anche un deprezzamento delle ville medesime.

L'aumento di valore delle ville risulta tanto più elevato quanto minore è il numero dei fruitori del parco, quanto più vengono rispettate le bellezze naturalistiche del verde e quanto più rilevanti sono le limitazioni ad uso collettivo del verde medesimo. Ad esempio, sono noti i casi di costruzioni (per

altro assai spesso abusive) realizzate nei parchi nazionali.

La diminuzione di valore delle ville situate in parchi pubblici è tanto maggiore quanto più elevato è il numero dei fruitori dei parchi medesimi e quanto più numerose risultano le attrezzature e gli impianti realizzati per attività collettive o per iniziative di interesse pubblico.

In proposito, è opportuno precisare come l'articolo 15 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore di Roma reciti per la zona N -parco pubblico- testualmente:

"Questa zona è destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato. In sede di piani particolareggiati o altri strumenti attuativi o di progetti di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali e approvati dal C.C., saranno definite le specifiche destinazioni d'uso (parco pubblico, aree per il gioco, attrezzature sportive, ecc.) ai fini di predisporre le relative attrezzature, nonché le costruzioni necessarie per ospitare particolari attività che rivestano caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse,"

Sotto l'aspetto economico estimativo è evidente che, nel

primo caso esemplificato, sussiste un rapporto positivo di complementarità d'uso intercorrente tra villa e parco pubblico che determina un incremento di valore della sola villa, in quanto il valore (indennità di esproprio) del parco (bene pubblico) rimane costante. Nel secondo caso, invece, si verifica un rapporto di complementarità negativa tra villa e parco che determina un decremento di valore della sola villa, in quanto il valore (indennità di esproprio) del parco (bene pubblico) rimane costante.

Ciò premesso si precisa che si è esperita presso operatori economici, imprenditori edili ed agenzie immobiliari una accurata indagine per accertare se si sono verificati casi di offerte, trattative o compravendite di complessi immobiliari costituiti da costruzioni ad uso villa situate nell'ambito di aree destinate a parchi pubblici.

Tutti i soggetti interpellati, concordemente, hanno precisato che, mentre hanno trattato e difinito diversi complessi costituiti da villa con parco privato, non si ricordano di avere avuto clienti che volessero alienare ville od abitazioni in ville

14
incluse in suoli destinati a parco pubblico.

La assenza di offerta sul mercato di un tale tipo di immobili è pienamente giustificata dal logico comportamento di un operatore economico venditore.

Invero gli eventuali acquirenti di un tale compendio che possono, peraltro, esistere tenderebbero, comunque, a valutare l'area da destinare a parco pubblico con riferimento all'indennità di esproprio ed offrirebbero un valore fortemente deprezzato per la villa, in quanto presupporrebbero, nel parco una volta espropriato, l'insorgere dei massimi fattori negativi quali, la caduta di privacy, rumori, molestie ed altro, fattori che, di norma, caratterizzano i fabbricati ad uso abitazione, inclusi, confinanti o contermini alle aree a verde pubblico delle grandi città.

Pertanto l'operatore venditore, piuttosto che offrire sul mercato il compendio nel suo insieme (fabbricato più parco pubblico) tende sempre a raggiungere un accordo bonario con l'Amministrazione Comunale, accordo che viene perfezionato con specifiche convenzioni.

E qui le ipotesi possibili sono molteplici.

Nei migliori dei casi l'operatore potrebbe definire con il Comune un prezzo di cessione dell'area a parco, pari circa al valore di esproprio, ed ottenere nella convenzione che l'intero parco venga destinato a giardino botanico, con serre ed altre attrezzature particolari, creando un' oasi di alto valore naturalistico dove è consentito solo l'accesso a pagamento.

In questa ipotesi, invero poco probabile, la villa acquisterebbe valore in quanto subirebbe una diminuzione di privacy, ma assai contenuto potrebbe risultare il numero di frequentatori e le azioni di disturbo sarebbero praticamente nulle, con l'indiscusso vantaggio di godere di un affaccio e di una vicinanza ad un magnifico parco ottimamente mantenuto, senza onere alcuno per il proprietario della villa medesima.

Altra ipotesi, che peraltro risulta abbastanza frequente, segnatamente nei casi, come quello in esame, in cui il parco presenta una eccezionale ampiezza, potrebbe essere quella che l'operatore cede gratuitamente all'Amministrazione Comunale una parte del parco, ottenendo un cambiamento di destinazione da

parco pubblico a parco privato delle aree verdi contornanti la villa, aree che mantiene in sua proprietà.

Nel caso in esame, se la zona a parco privato che rimane in dotazione alla villa presenta un'ampiezza in cui il rapporto mq.parco privato/mq.abitabili risulta pari a quello delle normali ville con parco, il complesso, nel suo insieme, merita un valore del tutto equivalente a quello delle ville dotate di parchi privati di normali superfici.

E' appena il caso di accennare che parchi di eccezionale ampiezza con ville non vengono particolarmente apprezzati dal mercato, perchè gli oneri di mantenimento di un parco con superficie assai ampia possono non compensare i benefici derivanti dal suo godimento.

Un'ulteriore ipotesi, la meno positiva tra quelle possibili, potrebbe essere quella che l'operatore stipula una convenzione con il Comune cedendo l'intera superficie del parco, o, al limite, il Comune medesimo espropria l'area a parco e l'Amministrazione, successivamente, a' sensi del citato art. 15 delle norme tecniche di attuazione, definisce la destinazione

d'uso da parco genenrico ad aree per giochi, per attrezzature sportive ed altre attività che rivestono caratteri di pubblica iniziativa o di pubblico interesse.

E' superfluo rilevare che questa ultima ipotesi determinerebbe una caduta verticale del grado di appetibilità della villa, il che comporterebbe una notevole diminuzione del suo valore di mercato.

Tutto ciò premesso, e ricordando che non sono reperibili riferimenti afferenti a trattative e transazioni di complessi costituiti da ville con aree da destinarsi a parco pubblico, mentre esistono riferimenti di prezzi di ville con parco privato, ed ancora che non sussisteva, al momento della stima, una convenzione tra la proprietà del complesso immobiliare in esame e l'Amministrazione Comunale relativa alla destinazione finale da attribuire al parco, consegue che risulta obiettivamente indeterminabile un importante elemento influente sul valore del complesso, e precisamente la destinazione d'uso finale che verrà attribuita al parco, destinazione che, con riferimento alle ipotesi che precedono, potrebbe, nel primo caso, esaltare il

valore della villa, nel secondo caso, porre la villa in condizioni di appetibilità analoghe a quelle che godono di un parco privato di normale ampiezza e, nel terzo caso, portare ad un deprezzamento della villa medesima.

Inoltre, si è ritenuto corretto ed obiettivo adottare una soluzione che giunga ad una valutazione dell'intero complesso, non in base al coacervo dei valori dei cespiti di diversa natura (area verde e fabbricati) che compongono il complesso medesimo, ma formulando un apprezzamento unitario del compendio come bene unico (fabbricati con parco annesso) similmente a quanto, di norma, si verifica sul mercato immobiliare per questo tipo di bene.

Ciò precisato, tra le ipotesi formulare si è scelta quella che presuppone la cessione gratuita al Comune di una porzione dell'area a parco e la variazione di destinazione da pubblico a privato delle restanti parti dell'area a verde.

Non può escludersi che l'ipotesi assunta, che, invero, presenta tra quelle possibili un accettabile grado di accadimento, considerando sia l'ampiezza del parco sia le

peculiari caratteristiche di Villa Blanc, potrebbe forse portare ad un apprezzamento del complesso peccante in eccesso.

D'altra parte, eliminando la prima ipotesi - giardino botanico - difficilmente verificabile, rimarrebbe la terza, che aprioristicamente non può escludersi.

In tal caso per valutare il compendio si sarebbero dovute assumere, giocoforza, ipotetiche percentuali di decrementi del valore del complesso prive di qualsiasi grado di attendibilità in quanto non supportate da alcun elemento certo, obiettivo, probante.

In altri termini, si è ritenuto più corretto formulare un giudizio di stima, che potrebbe, forse, risultare sperequato in eccesso, piuttosto che giungere ad un minor valore che sicuramente non presenta un sufficiente grado di certezza e di attendibilità.

E' opportuno, in questa sede, affinare l'ipotesi assunta con un obiettivo ragionamento specificatamente assumibile nel caso in questione.

Il parco di Villa Blanc ha una superficie scoperta di mq. 39.000 circa e su questa area insistono, oltre la villa, altre costruzioni a destinazione residenziale ed a servizi, fabbricati che, complessivamente, hanno una superficie lorda pari a mq. 8.000 circa.

Da ciò consegue che il rapporto $\text{mq.parco/mq.superficie commerciale}$ risulta: $39.000/8.000 = \text{mq. } 5$.

Tale entità è sensibilmente maggiore di quella normalmente riscontrabile nelle ville con parco privato (vedere indagine di mercato esperita).

Ciò premesso si può obiettivamente proporre la seguente ipotesi.

La proprietà cede gratuitamente al Comune il 50% della superficie a parco pubblico, con una soluzione, per altro nel caso tecnicamente possibile, che su tale superficie non risultino insistere costruzioni; il Comune modifica la destinazione del restante 50% da parco pubblico a parco privato.

In tale ipotesi l'indice di verde si riduce a: $19.500/8.000 = \text{mq. } 2,5$, che è pienamente accettabile come dotazione normale di

verde privato per ville poste in ambito urbano.

E' evidente che la proposta ipotesi, può prefigurarsi come probabile, ma non si può attribuire ad essa una certezza di accadimento, anche se, invero, queste operazioni di "urbanistica contrattata" non sono affatto infrequenti.

E' indubbio comunque che quanto ipotizzato non rispecchia la esattezza destinazione che era prevista per il parco di Villa Blanc alla data di riferimento della stima.

In conclusione si è ritenuto opportuno adottare la predetta ipotesi affinata, poichè, diversamente, si sarebbero dovute assumere percentuali di incrementi (assai improbabili) e/o di decrementi (maggiormente probabili) che sarebbero risultate, sotto qualsivoglia aspetto, non attendibili, in quanto non supportate da alcun elemento certo ed obiettivo.

Ciò puntualizzato, e scendendo dal generale al particolare, si precisa come la formula risolutiva per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in esame risulti essere, secondo dottrina la seguente:

$$V_{ac} = \frac{V_{cr} - (K_c + O_p + O_u + C + S_g + Int + Imp + P_n)}{(1 + r)^n}$$

dove:

V_{ac} = Valore del compendio nello stato in cui trovavasi alla data di stima

V_{cr} = Valore alla data di stima del compendio con fabbricati ristrutturati e restaurati e con parco privato sistemato di un'ampiezza pari al 50% della sua totale consistenza

K_c = Costo tecnico per gli interventi di risanamento statico, adeguamento funzionale ed impiantistico, ristrutturazione e restauro degli elementi artistici ed architettonici, idoneizzazione del parco privato per viabilità, illuminazione esterna, allacciamenti (fognature, acquedotto, gas e sip), recinzione, opere di restauro del parco privato, costo al netto del contributo a fondo perduto di cui all'articolo 3 della Legge 21/12/1961 n. 1552.

O_p = Onorari professionali per progetto di tutti gli interventi sopra indicati (fabbricati e parco)

$O_u \text{ e } C$ = Oneri amministrativi per urbanizzazione primaria e secondaria e per contributi di concessione sul costo di costruzione

S_g = Spese generali dell'imprenditore, spese di buonuscita degli occupanti i fabbricati A ed F, oneri di liquidazione del guardiano, nonché spese di pubblicità e commercializzazione

Int = interessi passivi sia sulle somme erogate inizialmente per l'acquisto del compendio, sia per il pagamento delle opere a stato di avanzamento; interessi attivi relativi agli incassi per vendite anticipate

Imp = Importi versati per IVA, INVIM, ILOR ed IRPEG considerando i benefici sull'IRPEG previsti dall'articolo 3 della Legge 2/8/1982 n. 512.

P_n = Profitto netto spettante all'imprenditore trasformatore che opera gli interventi

$(1+r)^n$ = coefficiente per l'allineamento cronologico dei due termini dell'uguaglianza che si consegue con lo sconto all'attualità utilizzando il saggio specifico "r", relativo alla redditività attesa da un imprenditore che opera nel settore

edilizio urbano, e considerando il numero degli anni -n- intercorrenti dall'acquisto del compendio alla completa collocazione sul mercato del compendio medesimo totalmente trasformato.

Prima di chiudere il presente paragrafo, è opportuno evidenziare due notazioni.

Prima notazione: la dottrina insegna, e la consolidata giurisprudenza conferma, che elemento fondamentale di qualsiasi giudizio di stima è la data alla quale deve essere riferita la valutazione.

Nel quesito, così come formulato, non è indicata tale data.

Esaminando, però, la documentazione in atti, emerge che, mentre la data da cui è scaturita l'esigenza di richiedere un giudizio di stima è indiscutibilmente quella del decreto di prelazione, e quindi il 7 ottobre 1992, di contro quella a cui deve essere riferita la valutazione coincide con il perfezionamento dell'atto di acquisto da parte della società LASES del compendio in questione, e cioè il 28 luglio 1992, atto

che ha poi generato il decreto di prelazione.

Da quanto premesso risulta di rimarchevole importanza il fatto che qualsiasi situazione modificativa, di ogni natura e specie, che abbia interessato i beni in questione successivamente alla predetta data, deve essere considerata ininfluyente ai fini della determinazione del valore di mercato richiesto.

Seconda notazione: la formula risolutiva dianzi esposta è valida, come la dottrina insegna, con il presupposto che l'imprenditore operi in base al principio della permanenza delle condizioni, principio che è necessario dal punto di vista del calcolo.

In estrema sintesi, tale principio precisa come, fissate le grandezze economiche e stabilite le determinanti correlate a dette grandezze, l'insieme debba considerarsi immodificabile nel tempo susseguente il momento della valutazione.

Dopo queste precisazioni di natura metodologica, di seguito si proceda alla analisi dei vari simboli riportati nella formula risolutiva e, per ciascuno di essi, viene accertata l'entità economica corrispondente. E' evidente che una volta quantizzati i

simboli della formula medesima, sarà possibile risolvere la stessa e così determinare il valore di mercato del compendio immobiliare, alla data di stima, naturalmente in base alla particolare ipotesi assunta in merito alla superficie a parco.

Vcr = Valore del compendio ristrutturato alla data di stima

In questa sede si riconferma che, per le ragioni dianzi accennate, il valore del compendio in esame è stato determinato ipotizzando che la superficie del parco, quanto ad un 50% destinata a verde privato, rimanga in dotazione alla villa ed ai fabbricati, e quanto al restante 50% destinata a verde pubblico, venga ceduta gratuitamente al Comune.

Inoltre, si precisa che nell'accertamento del valore di mercato da assumere per Villa Blanc con parco, considerando i peculiari aspetti che verranno a caratterizzare questo particolare immobile totalmente ristrutturato, è stato seguito il principio del massimo apprezzamento, e cioè sono stati presi a riferimento i più elevati prezzi di mercato che, alla data di stima, meritavano gli immobili di prestigio ad uso abitazione posti nell'ambito della città di Roma.

Per poter accertare il Vcr, si è esperita un'accurata indagine di mercato utilizzando tre distinte fonti, e precisamente:

- a) dati pubblicati da riviste specializzate;
- b) dati, ritenuti significativi, riportati nella perizia U.T.E. del 17/3/1993.
- c) dati afferenti trattative e compravendite di ville con parco privato nell'ambito della città di Roma.

a) Valori di mercato desunti da riviste specializzate (data di riferimento: Luglio 1992)

L'indagine in questione, che ha permesso di accertare valori indicativi di larga massima, è stata effettuata consultando le pubblicazioni più qualificate del settore e precisamente quelle della NOMISMA, del CENSIS, del CONSULENTE IMMOBILIARE, di COSTRUIRE e di SCENARI IMMOBILIARI, che riportano i valori di mercato, intorno al luglio del 1992, relativi ad unità immobiliari di nuova costruzione o totalmente ristrutturate, poste in zone di pregio o centrali della città di Roma.

Trattasi di beni urbani meritevoli dei massimi valori riscontrabili nell'ambito della città di Roma che, però, non risultano essere abitazioni in villa con parco privato.

Nelle seguenti pagine vengono esposte cinque distinte tavole estratte dalle citate pubblicazioni.

Prendendo le quotazioni massime relativamente ai dati Nomisma, Censis, Costruire e Scenari Immobiliari, nonché le quotazioni medie per Roma centro del Consulente Immobiliare e procedendo alla loro media aritmetica semplice si ottiene un valore di L. 10.900.000/mq.

Tav. 1-Nomisma	L.10.400.000/mq.
Tav. 2-Censis	L. 9.600.000/mq.
Tav. 3-Consulente Immobiliare	L.12.000.000/mq.
Tav. 4-Costruire	L.10.000.000/mq.
Tav. 5-Scenari Immobiliari	L.12.500.000/mq.
<u>MEDIA DI VALORI</u>	<u>L.10.900.000/mq.</u>

b) Valori significativi riportati nella perizia U.T.E. del

17/03/1993

NOMISMA - Rapporto quadrimestrale - Osservatorio sul mercato immobiliare - Luglio 1992 - 2 - 92 anno V, pag. 294

Tavola 2.5

Prezzi minimi e massimi medi delle compravendite di abitazioni nuove, usate, da ristrutturare, distinti per zona nelle tredici aree urbane, rilevati nel mese di maggio 1992 (migliaia di Lire al metro quadrato)

Aree urbane	Zone di pregio		Centri		Semicentri		Periferie	
	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi
Abitazioni nuove o ristrutturate								
Bari	3.947	5.350	3.650	5.472	2.530	3.468	1.855	2.650
Bologna	5.278	7.389	4.667	6.900	3.600	4.700	2.738	3.623
Cagliari	3.144	4.155	2.600	3.389	2.040	2.733	1.578	2.070
Catania	2.875	3.809	2.190	2.895	1.560	2.118	1.171	1.567
Firenze	4.407	6.000	4.133	5.725	3.450	4.333	2.836	3.567
Genova	4.389	7.167	3.729	5.300	2.467	3.372	1.611	2.514
Milano	7.900	13.875	7.419	12.231	3.935	5.994	2.528	3.683
Napoli	5.875	10.333	3.500	6.318	2.130	3.480	1.333	2.011
Padova	4.273	5.350	3.538	4.773	2.464	3.020	1.638	2.138
Palermo	3.564	4.840	3.108	4.080	2.327	2.947	1.707	2.154
Roma	6.000	10.364	5.591	9.727	3.482	5.260	2.311	3.444
Torino	4.557	6.578	3.786	5.077	2.895	3.808	2.248	2.973
Venezia centro	6.000	9.154	4.333	6.240	2.980	4.320	2.383	3.167
Venezia terraferma	2.871	4.233	2.620	3.500	2.020	2.750	1.586	2.067
<i>Medie</i>	<i>4.649</i>	<i>7.043</i>	<i>3.919</i>	<i>5.831</i>	<i>2.706</i>	<i>3.736</i>	<i>1.966</i>	<i>2.688</i>
Abitazioni usate abitabili								
Bari	3.253	4.570	3.158	4.495	1.806	2.600	1.324	1.900
Bologna	3.894	5.256	3.533	4.867	2.881	3.631	2.231	2.913
Cagliari	2.360	2.880	1.988	2.411	1.643	2.040	1.175	1.522
Catania	2.420	3.118	1.830	2.477	1.309	1.738	943	1.304
Firenze	3.940	5.067	3.607	4.738	3.107	3.860	2.455	3.213
Genova	3.440	5.250	2.700	4.022	2.010	2.840	1.261	1.856
Milano	6.267	10.833	6.333	9.900	3.194	5.007	2.013	3.103
Napoli	5.500	8.625	3.200	5.550	1.775	3.056	1.078	1.820
Padova	3.100	4.067	2.863	3.571	1.930	2.488	1.270	1.722
Palermo	2.700	3.443	2.521	3.150	1.743	2.240	1.221	1.629
Roma	5.320	8.650	4.683	8.283	2.960	4.420	1.840	2.900
Torino	3.661	4.922	3.032	3.914	2.267	3.121	1.635	2.335
Venezia centro	4.857	6.375	3.825	4.938	2.875	3.700	1.929	2.575
Venezia terraferma	2.350	3.600	1.933	2.725	1.550	2.040	1.160	1.650
<i>Medie</i>	<i>3.790</i>	<i>5.475</i>	<i>3.229</i>	<i>4.646</i>	<i>2.218</i>	<i>3.056</i>	<i>1.538</i>	<i>2.174</i>
Abitazioni da ristrutturare completamente								
Bari	2.289	3.100	2.211	3.150	1.344	1.953	989	1.421
Bologna	2.993	3.841	2.589	3.572	2.065	2.706	1.600	2.157
Cagliari	1.667	2.022	1.378	1.700	1.063	1.400	822	1.089
Catania	1.920	2.523	1.463	1.909	1.033	1.362	725	985
Firenze	3.267	4.053	3.057	3.860	2.477	3.147	1.833	2.638
Genova	2.644	3.640	2.150	2.900	1.473	2.027	919	1.400
Milano	5.346	9.354	5.429	8.500	2.536	4.193	1.520	2.520
Napoli	4.250	7.056	2.356	4.389	1.436	2.318	786	1.280
Padova	2.180	2.743	1.950	2.400	1.290	1.722	978	1.275
Palermo	1.957	2.473	1.707	2.108	1.179	1.579	796	1.114
Roma	4.536	7.833	4.164	6.808	2.544	3.782	1.589	2.300
Torino	2.686	3.809	2.214	3.224	1.586	2.371	1.084	1.671
Venezia centro	3.867	5.333	2.988	4.000	2.217	3.013	1.529	2.133
Venezia terraferma	1.820	2.500	1.550	2.125	1.183	1.617	917	1.260
<i>Medie</i>	<i>2.959</i>	<i>4.306</i>	<i>2.515</i>	<i>3.618</i>	<i>1.673</i>	<i>2.371</i>	<i>1.149</i>	<i>1.660</i>

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

CENSIS -

26° rapporto sulla situazione sociale del paese 1992, pag. 356

356

26° Rapporto Censis

Tab. 2 - Valori al mq. per alloggi nuovi o completamente ristrutturati nelle grandi città 1990-1991-1992 (migliaia di lire al mq.)

	1990	1991	1992	Var.% 1991-92
Torino				
Centro	2.500-4.300	2.600-4.500	3.100-4.800	+11,2
Semicentro	1.800-3.500	2.000-3.700	2.200-3.400	-1,8
Periferia	1.500-2.200	1.400-2.400	1.700-2.600	+13,2
Milano				
Centro	5.300-12.300	6.800-15.000	8.400-12.400	-4,6
Semicentro	3.400-6.400	3.800-6.200	4.700-7.000	+17,0
Periferia	2.500-3.700	2.500-3.500	2.200-3.600	0
Genova				
Centro	2.700-3.800	3.200-4.200	2.800-3.600	-13,5
Semicentro	1.900-2.800	2.100-3.400	1.600-2.800	-20,0
Periferia	1.600-2.400	1.400-2.000	1.300-1.700	-11,8
Bologna				
Centro	2.800-4.500	3.800-6.000	3.400-6.600	+2,0
Semicentro	2.300-3.200	2.200-2.900	2.300-4.200	-9,8
Periferia	2.000-2.400	1.800-2.400	2.000-2.800	+14,3
Firenze				
Centro	3.000-4.800	4.000-6.500	3.400-7.000	-0,1
Semicentro	2.400-3.200	2.500-4.000	3.300-5.200	+30,1
Periferia	1.800-2.600	1.800-2.800	2.700-3.500	+34,7
Roma				
Centro	4.300-10.000	5.700-12.000	5.500-9.600	-14,7
Semicentro	2.600-4.100	3.100-4.500	3.700-6.100	+28,3
Periferia	2.400-3.200	2.300-3.100	2.400-3.600	+33,3
Napoli				
Centro	3.600-5.800	4.600-7.500	3.400-7.300	-11,6
Semicentro	2.300-3.300	2.300-3.500	2.600-4.400	+20,7
Periferia	1.700-2.400	2.000-2.500	1.300-2.400	-17,8
Bari				
Centro	2.800-4.100	2.500-4.500	3.600-5.800	+34,3
Semicentro	1.700-2.500	1.900-2.900	2.300-3.300	+16,7
Periferia	1.200-1.700	1.300-1.900	1.800-2.400	0
Palermo				
Centro	2.300-2.900	2.200-3.600	2.800-4.000	+17,2
Semicentro	1.600-2.000	1.600-2.600	1.900-3.000	+16,7
Periferia	1.000-1.500	1.000-1.500	1.300-1.800	+24,0
Cagliari				
Centro	1.700-2.900	1.800-2.900	2.100-3.900	-14,9
Semicentro	1.200-1.700	1.450-2.200	1.900-2.600	+25,0
Periferia	1.000-1.300	1.200-1.600	1.200-1.900	+10,7

Fonte: Indagine Censis, Casa Monitor, 1992.

CONSULENTE IMMOBILIARE - Fascicolo n. 451 del 15 giugno 1992, pag. 654

MERCATO E INVESTIMENTI

QUOTAZIONI MEDIE IN 000 PER MQ. LORDO

0 = non quotato; I.a. = incidenza area

primavera 1992 città e zona	ab. nuove	ab. recenti	negozi	I.a.	primavera 1982 ab. nuove	negozi
PESCARA centro	2800	2000	4200	42%	1550	2400
semicentro	1700	1300	2600	25%	900	1700
periferia	1300	1000	1800	18%	650	1000
PIACENZA centro	2800	1900	7000	40%	1250	2300
semicentro	2000	1600	3500	26%	950	1200
periferia	1300	1100	2200	20%	900	1000
PISA centro	4000	3300	5500	58%	1200	1700
semicentro	3000	2200	4000	49%	1000	1100
periferia	2600	1800	2000	33%	900	900
PISTOIA centro	2300	1700	4000	33%	1100	1100
semicentro	1700	1350	1900	24%	950	900
periferia	1400	1100	1600	22%	800	700
PORDENONE centro	2600	1400	5500	33%	1050	2100
semicentro	1800	1000	3150	26%	700	1200
periferia	1350	850	1900	20%	550	800
POTENZA centro	2300	1700	4000	42%	1200	1500
semicentro	1800	1500	2000	26%	1000	1100
periferia	1500	1200	1600	24%	850	950
RAGUSA centro	1800	1300	3200	33%	850	1200
semicentro	1300	1000	1500	22%	600	900
periferia	1000	900	1100	15%	550	650
RAVENNA centro	2700	2200	4000	36%	1050	1500
semicentro	2000	1800	2850	26%	825	900
periferia	1600	1450	2000	22%	625	700
REGGIO CAL. centro	2500	1800	3800	42%	1200	1700
semicentro	1600	1100	2200	24%	800	1200
periferia	1100	950	1400	18%	700	850
REGGIO EM. centro	3500	3000	8000	44%	1400	2800
semicentro	2500	2000	5000	30%	850	1750
periferia	1500	1100	3000	20%	650	850
RIETI centro	1900	1600	2500	42%	900	1400
semicentro	1600	1200	1900	30%	750	950
periferia	1400	900	1500	20%	650	850
RIMINI centro	4000	2800	10000	52%	1600	2400
semicentro	2200	1600	5000	30%	1100	2000
periferia	1600	1300	2000	22%	800	1600
ROMA centro	12000	10000	18000	80%	3300	5000
semicentro	5000	4000	7000	60%	2200	3500
periferia	3600	2800	4000	46%	1100	1500
ROVIGO centro	1600	1200	2800	26%	850	1500
semicentro	1300	950	2000	23%	650	1100
periferia	1000	750	1200	20%	525	700
SALERNO centro	3300	2400	6000	55%	1500	1600
semicentro	2200	1800	3000	33%	1200	1200
periferia	1600	1250	2500	24%	750	1000

MERCATO IMMOBILIARE

a cura di Maurizio Galimberti

Prima casa

SPECULAZIONI IN CRESCITA

Nei primi mesi del 1992 il mercato residenziale ha attraversato una fase di stasi nei prezzi e nel numero di compravendite. In parte si tratta di un calo atteso, dopo la forte impennata registrata - a causa degli inasprimenti fiscali in arrivo - nell'ultima parte del 1991. La recessione economica generale ha inoltre contribuito a mantenere stagnante il mercato immobiliare e comunque a rallentare le decisioni di investimento a lungo termine da parte delle famiglie.

L'offerta è in crescita in quasi tutte le città, anche se la qualità del prodotto proposto raramente è di buon livello. La maggior parte è in cattive condizioni di manutenzione, oppure situata in zone poco ambite (piani alti senza ascensore, mansarde e così via). A questi fattori bisogna aggiungere che molti proprietari spesso sopravvalutano il proprio immobile. Tutto ciò rende il mercato poco dinamico e troppo rigido sul versante dell'offerta. La domanda solo raramente è spinta all'acquisto dalla necessità, quindi preferisce attendere un momento migliore. È probabile che per l'intero 1992 il mercato della prima casa sia destinato a restare statico. La domanda potenziale si mantiene consistente, ma diventa effettiva con minore frequenza rispetto al passato.

In questo momento di incertezza, però, è possibile realizzare buoni affari, dato che all'interno dell'offerta, destinata ad aumentare, si possono trovare immobili sottovalutati. In vari casi i venditori, pur di ottenere un pagamento in contanti, sono disposti a ribassare il prezzo di vendita. Il potenziale acquirente può trovare un numero molto elevato di finanziamenti, con i più diversi tipi di tassi e modalità di rimborso: si tratta di un indubbio sostegno alle compravendite. Si riaffaccia sul mercato la figura del piccolo speculatore, che acquista un immobile anche occupato, ma a un basso prezzo, e attende che si rivaluti. Anche se il quadro è grigio, si trovano comunque situazioni positive, in genere quartieri e microaree urbane: quindi esiste ancora la possibilità di concludere buoni affari.

TORINO	centro	semicentro	periferia
Aloggi nuovi	3600-4800	2400-3500	1600-1800
Aloggi completamente ristrutturati	3200-4900	1800-2400	1600-2000
Aloggi usati	1600-2400	1400-1700	1200-1700
	Gennaio	Febbraio	Marzo
ANDAMENTO NUMERO COMPRACVENDITE			

PADOVA	centro	semicentro	periferia
Aloggi nuovi	3500-5400	2500-3600	1600-2600
Aloggi completamente ristrutturati	2100-4400	1900-2800	1500-2300
Aloggi usati	-	-	-
	Gennaio	Febbraio	Marzo
ANDAMENTO NUMERO COMPRACVENDITE			

BOLOGNA	centro	semicentro	periferia
Aloggi nuovi	3900-6000	2700-4700	2200-3200
Aloggi completamente ristrutturati	3600-5500	2100-3300	1700-2300
Aloggi usati	2300-3300	1400-2100	1600-1800
	Gennaio	Febbraio	Marzo
ANDAMENTO NUMERO COMPRACVENDITE			

ROMA	centro	semicentro	periferia
Aloggi nuovi	-	3500-5800	2300-3400
Aloggi completamente ristrutturati	6000-10000	2800-4900	-
Aloggi usati	3400-4700	2500-3200	1600-2000
	Gennaio	Febbraio	Marzo
ANDAMENTO NUMERO COMPRACVENDITE			

BARI	centro	semicentro	periferia
Aloggi nuovi	-	3200-4200	2300-2600
Aloggi completamente ristrutturati	3300-5200	1800-2400	-
Aloggi usati	2000-2500	1600-2000	1200-1400
	Gennaio	Febbraio	Marzo
ANDAMENTO NUMERO COMPRACVENDITE			

MILANO	centro	semicentro	periferia
Aloggi nuovi	9800-1500	4800-7000	2100-2600
Aloggi completamente ristrutturati	7600-1300	4100-7000	1700-2400
Aloggi usati	4800-7200	2600-4600	1400-1800
	Gennaio	Febbraio	Marzo
ANDAMENTO NUMERO COMPRACVENDITE			

GENOVA	centro	semicentro	periferia
Aloggi nuovi	3200-5400	2900-4000	1700-2600
Aloggi completamente ristrutturati	2900-5000	2100-3000	1600-2200
Aloggi usati	1700-2700	1400-1800	1100-1500
	Gennaio	Febbraio	Marzo
ANDAMENTO NUMERO COMPRACVENDITE			

FIRENZE	centro	semicentro	periferia
Aloggi nuovi	-	-	3300-4800
Aloggi completamente ristrutturati	5800-7400	2700-5100	2400-3600
Aloggi usati	3400-5300	2500-4000	2100-2600
	Gennaio	Febbraio	Marzo
ANDAMENTO NUMERO COMPRACVENDITE			

NAPOLI	centro	semicentro	periferia
Aloggi nuovi	-	-	2400-3700
Aloggi completamente ristrutturati	5000-7400	3000-4200	1700-2500
Aloggi usati	2000-3000	1700-2300	1200-2200
	Gennaio	Febbraio	Marzo
ANDAMENTO NUMERO COMPRACVENDITE			

PALERMO	centro	semicentro	periferia
Aloggi nuovi	3200-4600	2000-2600	1500-2000
Aloggi completamente ristrutturati	2800-4500	1700-2300	-
Aloggi usati	1400-2000	1000-1700	1000-1400
	Gennaio	Febbraio	Marzo
ANDAMENTO NUMERO COMPRACVENDITE			

SCENARI IMMOBILIARI - Rapporto 1992 sul mercato immobiliare abitativo
nei capoluoghi di provincia, pag. 173

4. Prezzi medi delle abitazioni (migliaia di lire)

	Valore di massima frequenza	Minimo	Massimo
Zona di pregio	9.800	6.800	12.500
Zone intermedie	4.850	3.800	5.200
Zone periferiche	3.250	2.200	3.600

5. Composizione della domanda (in percentuale)

Offerta \ domanda	Single	Giovani coppie senza figli	Famiglie con figli piccoli	Famiglie consolidate	Famiglie con "nido vuoto"	Totale
Minispartamenti centrali	22	17	5	15	41	100
Villette residenziali	2	8	21	42	27	100
Appartamenti in condominio	10	23	18	21	28	100

6. Previsioni primo semestre 1993

Prezzi	stazionarietà
Offerta	stazionarietà
Domanda	stazionarietà

L'U.T.E., nella propria perizia del 17/03/1993, ha esposto le risultanze di una ricerca effettuata nell'ambito del mercato immobiliare di Roma, tale ricerca si è concretizzata in otto riferimenti afferenti beni che "sono stati oggetto di stima da parte" dell'U.T.E. medesimo.

Dei suddetti otto riferimenti si sono ritenuti significativi solo due, e precisamente quelli contraddistinti dai numeri 2) e 4).

Il riferimento 2) riguarda una parte del compendio immobiliare di Villa Ada posto in via Salaria n. 267; trattasi di una stima elaborata nel luglio 1989, che ha attribuito un valore massimo alla palazzina reale, in scadenti condizioni, pari a Lire 6.000.000/mq., mentre al parco, vincolato a zona N, di mq. 739.936 un valore di L. 55.000/mq.

Il riferimento 4) riguarda Palazzo Rivaldi, ubicato in rione Monti via del Colosseo e del Tempio della Pace -; trattasi di una stima elaborata nel 1990, che ha attribuito al complesso, completamente restaurato ed ipotizzato residenziale, un valore massimo di L. 10.000.000/mq. ed al parco annesso, vincolato a

zona N, di mq. 2.750 un valore di L. 100.000/mq.

Dalla disamina dei dati sopra riportati si evince come trattasi di valutazioni elaborate in epoche antecedenti la data di stima, afferenti immobili in dissimile stato d'uso dotate di superfici a verde vincolate a zona N (verde pubblico).

La disomogeneità dello stato dei fabbricati e dell'ampiezza delle aree verdi, nonché il non allineamento delle date di riferimento con quella di stima, comporterebbero un contenuto livello di utilizzabilità di questi dati, ma, seguendo il principio del massimo apprezzamento, consegue che le indagini U.T.E. indicano per le abitazioni totalmente ristrutturate e dotate di verde a parco pubblico un valore di L. 10.000.000/mq.

c) Valori afferenti trattative e compravendite di Ville con parco privato poste nell'ambito della città di Roma

Questa indagine è stata esperita interpellando diverse agenzie immobiliari; invero, l'unica società di intermediazione che ha fornito precise informazioni è stata la filiale di Roma della Gabetti S.p.A.

Di seguito si espongono gli elementi più significativi emersi

dalla predetta indagine.

1) Villa ai Monti Parioli, in via Sassoferrato c.n. 11, costituita da un fabbricato, realizzato nei primi del '900, totalmente ristrutturato e di elevato pregio sia architettonico che di finimento, ad uso abitazione, della superficie commerciale di mq. 2.300 circa, con portico e terrazzo, contornata da parco privato di mq. 2.500, circa, abbellito da essenze ornamentali di alto fusto;

Prezzo richiesto, nel 1990, Lire 22.000.000.000.

Si è a conoscenza come tale bene immobile sia stato alienato ad un prezzo di circa il 5÷10% inferiore rispetto a quello richiesto.

Il valore medio unitario del complesso in esame risultava, al 1990, dell'ordine di L. 9.000.000/mq.

Considerando il fatto che gli immobili di pregio in Roma dal 1990 al 1992 hanno subito, (come è desumibile dalla tavola 2, in precedenza esposta, estratta dal 26° rapporto Censis) una modestissima flessione - dell'ordine del 5% - , consegue che il valore sopraindicato può ritenersi obiettivamente assumibile

anche con riferimento al luglio 1992, data di stima.

2) Villa Doria, in località Villa Pamphili, in via della Nocetta c.n. 61; trattasi di parte di un complesso di ville bifamiliari di lusso edificate intorno al 1975, ad uso abitativo, della superficie commerciale di mq. 850 con terrazzo, dotato di parco privato di mq. 1.250, abbellito con essenze arboree ornamentali.

Prezzo richiesto L. 4.200.000.000.

Conseguentemente il prezzo medio unitario dell'immobile in esame, con riferimento all'attualità, risulta oscillare intorno a L. 4.900.000/mq.

3) Villa in località Camilluccia, via Camilluccia c.n. 589-C; trattasi di parte di un complesso di ville edificate intorno al 1970, ad uso abitativo della superficie commerciale di mq. 530 circa, con terrazzi, dotato di giardino privato di mq. 500.

Prezzo richiesto 4.150.000.000.

Conseguentemente il prezzo medio unitario del complesso in esame, con riferimento all'attualità, risulta oscillare intorno a L. 7.800.000/mq.

4) Villa in località Ardeatina, via di Fioranello c.n. 56; trattasi di parte di complesso di nove ville unifamiliari, edificato intorno al 1965, ad uso abitativo della superficie commerciale di mq. 640 circa con terrazzi dotato di giardino privato di mq. 3.000 con essenze arboree ornamentali.

Prezzo richiesto L. 2.000.000.000.

Conseguentemente il prezzo medio unitario del bene in esame, con riferimento all'attualità, risulta oscillare intorno a L. 3.100.000/mq.

5) Casale romano, posto in località Portuense, via Portuense c.n. 951, edificato intorno al 1930, recentemente ristrutturato, ad uso abitativo della superficie commerciale di mq. 400 circa, con terrazza e dotato di giardino privato di mq. 4.500 con essenze arboree ornamentali di pregio.

Prezzo richiesto L. 2.500.000.000.

Conseguentemente il prezzo medio unitario del bene in esame, con riferimento all'attualità, risulta oscillare intorno a L. 6.250.000/mq.

6) Porzione di villa bifamiliare posta in località Monteverde nuovo, via Villa Zingara 37-35, edificata nel 1988, ad uso abitativo della superficie commerciale di mq. 450 circa con terrazza, dotato di giardino privato di mq. 1.500.

Prezzo richiesto L. 3.500.000.000.

Conseguentemente il prezzo medio unitario del bene in esame, con riferimento all'attualità, risulta oscillare intorno a L. 7.800.000/mq.

7) Porzione di villa bifamiliare posta in località Caracalla, Parco degli Scipioni, via di Porta Latina c.n. 14, edificata intorno al 1950, restaurata nel 1992, ad uso abitativo della superficie commerciale di mq. 700 circa, dotata di piscina e di giardino di mq. 1.000 circa.

Prezzo richiesto L. 6.000.000.000.

Conseguentemente il prezzo medio unitario del bene in esame, con riferimento all'attualità, risulta oscillare intorno a Lire 8.600.000/mq.

In primo luogo si fa rilevare come i valori unitari, emersi da quest'ultima indagine, facciano riferimento ad offerte e

transazioni di ville ad uso abitazione dotate di parco privato.

Di poi, si evidenzia come, relativamente ai beni di cui ai precedenti punti 2, 3, 4, 5, 6 e 7, si siano potuti accertare solo i loro prezzi di offerta alla data odierna.

Queste entità economiche tendono, obiettivamente, ad essere sperequate in eccesso, sia perchè trattasi, appunto, di offerte e non di transazioni perfezionate, sia perchè fanno riferimento a 12 mesi successivi alla data di stima, periodo durante il quale il settore immobiliare ha palesato tendenze flettenti.

Infine, esaminando, nel loro complesso, i riferimenti dell'indagine, si evince come questi riguardino beni di dissimile ubicazione, di differente epoca di costruzione e/o ristrutturazione e, comunque, tutti di consistenze, per quanto attiene sia le abitazioni che il parco, notevolmente inferiori rispetto a quelle di Villa Blanc.

Seguendo sempre il criterio del massimo apprezzamento, si ritiene corretto prendere a riferimento, per la valutazione di Villa Blanc, il valore unitario del primo immobile considerato,

apportando ad esso una sensibile maggiorazione.

Tale immobile, in merito al quale si è potuto rilevare il prezzo di compravendita è, indubbiamente, quello che tra i sette casi esaminati, presenta caratteristiche di epoca, di pregio architettonico, di livello di finitura e di consistenza, anche se non coincidenti, certamente più prossime a quelle che contraddistingue Villa Blanc, una Villa di Monte Parioli ha una dotazione di verde privato molto inferiore a quella di cui, in base all'ipotesi assunta, verrebbe a godere Villa Blanc.

Invero, la villa di Monte Parioli gode per ogni metro di superficie commerciale di un'area a verde privato pari a mq. 1,10 (mq. 2.500 di parco: mq. 2.300 di superficie commerciale), mentre Villa Blanc (unitamente a tutte le rimanenti costruzioni ad uso abitativo del complesso stimando) verrebbe a godere, nell'ipotesi assunta, per ogni mq. di superficie commerciale di un'area a verde privato pari a circa mq. 2,50 (mq. 39.000/2 : 8.000 di superficie commerciale di tutti i fabbricati del compendio).

Poichè la dotazione di verde è un elemento positivo

nell'apprezzamento delle abitazioni in ville, consegue che la Villa Blanc, totalmente ristrutturata, posta sul mercato, a parità di tutte le altre condizioni, verrebbe a meritare un valore unitario sensibilmente maggiore di quello di Villa dei Monti Parioli, in quanto presenta una dotazione più che doppia di parco privato.

Questo plusvalore viene sinteticamente fissato in una entità pari al 10% e conseguentemente il valore unitario della Villa Blanc totalmente ristrutturata dotata dell'ipotetico parco privato risulta ammontare con riferimento al 1992 a Lire 10.000.000/mq. (L. 9.000.000/mq. x 1,10)

In sintesi le tre indagini hanno portato alle seguenti risultanze:

a) valore unitario massimo di abitazioni

di pregio nella città di Roma L. 10.900.000/mq.

b) valore unitario massimo dei

fabbricati emergente dai dati

(perizia U.T.E. del 3/'93) ritenuti

significativi

L. 10.000.000/mq.

c) valore massimo unitario di

abitazioni in villa con annesso

parco privato di uguale

ampiezza di quello ipotizzato

per Villa Blanc

L. 10.000.000/mq.

In primo luogo va evidenziato come, in generale, tutti i valori unitari sopra indicati siano quelli massimi per le destinazioni abitative della città di Roma e come, in particolare, quello riportato al punto c) sia quello che, obiettivamente, fa riferimento ad un compendio immobiliare di caratteristiche tendenzialmente similari al complesso di Villa Blanc totalmente ristrutturato e con identica dotazione di verde a parco privato.

Considerando l'eccezionalità di Villa Blanc, dotata di parco privato (in base all'ipotesi assunta), è del tutto logico assumere il principio del massimo apprezzamento e, conseguentemente, il valore che poteva meritare al Luglio 1992 la villa medesima totalmente ristrutturata, con parco privato annesso, può obiettivamente fissarsi in L. 10.000.000 a mq.

commerciale, cioè sui massimi livelli che meritavano, alla data di stima, le costruzioni di prestigio ad uso abitazione poste nell'ambito della città di Roma.

Essendo il predeterminato valore riferito a mq. commerciale, ovviamente, risulterà assumibile solo per i vani principali di Villa Blanc, mentre i locali secondari della villa medesima dovranno essere apprezzati con valori più contenuti.

Inoltre, poichè nel complesso oltre a Villa Blanc, come detto, vi sono sei costruzioni ad uso abitazione con annessi fabbricati a servizio, sarà indispensabile ponderare il sopra indicato valore alle specifiche caratteristiche delle singole costruzioni.

Omettendo, per brevità, i calcoli ponderativi, si riporta nella pagina seguente la tabella 2, nella quale sono evidenziati i valori unitari che si è ritenuto corretto attribuire alle varie destinazioni di Villa Blanc ed ai rimanenti edifici, precisando, nuovamente, che trattasi di valori comprensivi dell'area a parco privato, come da ipotesi assunta.

66

TABELLA 2 - DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO
(entità espresse in L. x 000/mq.)

IMMOBILI	DESTINAZIONI	VALORI UNITARI
VILLA PRINCIPALE	Cantine	2.900
	Garage e servizi p.t.	4.700
	Abitazione rez-de-chausse	10.000
	Abitazione piani 1°-2°-3°	10.000
	Terrazzi	1.900
	Vani di servizio p. 3° e belvedere	4.700
	Portici	2.400
VILLETTE (EDIFICI A, B, C, D, E, F)	Abitazione	6.500
	Autorimessa	3.800
	Terrazzi e portici	1.500
	Soffitte e servizi	2.400
FABBRICATI DI SERVIZIO (EDIFICI G, G1-G5)	Abitazione	3.300
	Autorimessa-magazzino	2.000
	Terrazza-serra	1.000
	Concimaia	/
	Cisterna	/

Kc: Costo tecnico per gli interventi afferenti la villa, i

fabbricati ed il parco annesso

Kcl : costi afferenti la villa ed i fabbricati.

I costi di cui all'oggetto sono stati determinati sia esaminando i documenti in atti, sia assumendo informazioni presso il Dipartimento di Storia dell'Architettura e di Recupero della Facoltà di Architettura di Firenze, sia interpellando importanti imprese edili che operano interventi negli immobili di valore storico-artistico.

La tabella 3 riportata alla pagina seguente vengono esposti i costi unitari di ristrutturazione suddivisi per destinazione, così come figurano a Pag. 25 della relazione di stima U.T.E. del 17/3/1993.

Tra i documenti esaminati dalla Commissione vi è una lettura del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, che consta di una relazione di sopralluogo del 4/8/92 ed ha per oggetto: "Villa Blanc, via Nomentana n. 216 - L. 1089/39".

Tale lettera termina con le seguenti precisazioni:

TABELLA 3 - COSTI UNITARI DI RISTRUTTURAZIONE SUDDIVISI PER IMMOBILE E PER DESTINAZIONE ASSUNTI DALL'U.T.E. NELLA PERIZIA DEL 17/03/1993

IMMOBILI	DESTINAZIONE	PIANI DI UBICAZIONE	COSTI UNITARI L. x 000/mq.
VILLA PRINCIPALE	cantine	scantinato	700
	garage e servizi	terra	1.200
	abitazione	rez de chausse 1° - 2° - 3°	2.500
	terrazzi	rez-de-chausse - 2°	300
	portici	rez-de-chausse	500
	loc. serbatoi	3°	1.200
	osservatorio	belvedere	1.200
EDIFICI "A"÷"F"	garage	terra	1.000
	abitazione	fuori terra	1900 (1)
	terrazzi	terrazzi	300
	soffitte, locali tecnici	sottotetto	600
	portico	terra	350

(1) - Relativamente all'edificio "E", in quanto pressochè distrutto, è stato assunto un costo unitario pari a L. 2.000.000/mq.

"A seguito del sopralluogo si è potuto effettuare una stima di massima relativa al consolidamento, restauro ed adeguamento funzionale dei vari corpi di fabbrica della Villa, escluse le opere necessarie per il restauro del parco circostante:

- Cubatura totale: mq. 17.500 circa
- Superfici utili: mq. 6.400 circa
- Costo a mc. per il restauro /
palazzina principale L./mc. 650.000
- Costo a mc. per il restauro
delle restanti n. 6 palazzine L./mc. 600.000

Quindi si presume un importo totale di L. 13 miliardi circa esclusa IVA."

Per poter trasformare i costi a mc. indicati nella lettera del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, in costi a mq., così da poterli paragonare con gli altri dati rilevati, è sufficiente moltiplicare tali costi a mc. per le altezze dei vari fabbricati.

In merito a Villa Blanc, si precisa che non si sono rilevate, durante i sopralluoghi esperiti nè le altezze, nè lo spessore dei

solai; l'unico dato disponibile risulta quello esposto a pag. 14 della perizia U.T.E. del 17/3/1993, che indica le altezze oscillanti da mt. 4,5 a mt. 5,0, per i vani del Rez-de-Chausse, e da mt. 3,5 a mt. 4,0, per i locali dei piani 1°, 2°, 3°.

Ovviamente, trattasi di altezze utili che vanno aumentate dello spessore dei solai, fissato indicativamente in cm. 40 circa.

Per quanto attiene invece tutti i restanti fabbricati, le altezze sono state desunte dalle planimetrie e la media di tali dati è stata aumentata dello spessore dei solai, fissato in cm. 30 circa, pertanto l'altezza media è stata fissata in circa m. 4,00.

Con riferimento a quanto sopra precisato i costi indicati nella citata lettera, espressi in mq., risultano:

palazzina principale:

$$\begin{aligned} & \text{mt. } \left[\left(\frac{4,5 + 5,0}{2} \right) + \left(\frac{3,5 + 4,0}{2} \right) + 0,4 \right] \times \text{L. } 650.000/\text{mc.} = \\ & = \text{L. } 3.000.000/\text{mq.} \end{aligned}$$

restanti 6 palazzine:

mt. 4,00 x L. 600.000/mq. = L. 2.400.000/mq.

Tra i documenti in atti, vi è anche uno studio di fattibilità elaborato nel Settembre 1992 dalla Direzione Generale dei Lavori del Demanio e dei Materiali del Genio, afferente il complesso immobiliare di Villa Blanc.

A pag. 7 di detta relazione, vi è la stima di massima dei costi; precisamente al punto B) di tale prospetto estimativo si legge testualmente:

"B) Costo di ripristino dei manufatti

che considera l'elevato onere per il

pristino stato dei vari ambienti con

fregi ornamentali, impiantiti, parquet,

etc. (previa verifica di eventuali

necessità di rinforzo delle strutture)

Sup.coperta mq. 5636x2.500.000 L/mq. = L.14.090.000.000

Sup.a terrazzi mq.715x800.000 L/mq. = L. 572.000.000

Sup.interrata mq.833x2.000.000 L/mq. = L. 1.666.000.000

TOTALE PARZIALE

L.16.328.000.000

Le indagini sono state ulteriormente approfondite prendendo contatto con il Dipartimento di Storia dell'Architettura e di Restauro presso la Facoltà di Architettura dell'Università di Firenze.

Di seguito viene esposta la tabella 4 nella quale vengono riportati i costi indicati dai docenti esperti in interventi quali quelli ipotizzabili sia su Villa Blanc sia sui restanti fabbricati.

Da ultimo, si è ritenuto opportuno contattare diverse importanti imprese edili operanti nel settore della ristrutturazione e del restauro dei fabbricati urbani; in particolare è stata anche interpellata un'impresa che opera a livello nazionale la quale ha in corso di studio la progettazione e la compilazione di un computo metrico-estimativo afferente un importante fabbricato d'epoca posto nella zona dei Castelli romani, immobile contornato da un ampio parco, complesso che, attualmente, versa nel suo insieme, in pessimo stato di manutenzione e conservazione e che verrà quanto prima interessato

TABELLA 4 - COSTI UNITARI DI RISTRUTTURAZIONE SUDDIVISI PER IMMOBILE E PER DESTINAZIONE
 FONTE: DIPARTIMENTO DI STORIA DELL'ARCHITETTURA E DI RESTAURO
 - SESSIONE RESTAURO - PRESSO LA FACOLTA' DI ARCHITETTURA DI FIRENZE

IMMOBILI	DESTINAZIONE	PIANI DI UBICAZIONE	COSTI UNITARI L. x 000/mq.
VILLA PRINCIPALE	cantine	scantinato	1.200
	garage e servizi	terra	1.800/2.000
	abitazione	rez-de-chausse 1° - 2° - 3°	2.800/3.000
	terrazzi	rez-de-chausse 1° - 2°	1.000
	portici	rez-de-chausse	1.200
	loc. serbatoi	3°	1.800/2.000
	osservatorio	belvedere	1.800/2.000
EDIFICI "A" ÷ "F"	garage	terra	1.200/1.400
	abitazione	fuori terra	2.000/2.400
	terrazzi	fuori terra	700
	soffitte, locali tecnici	sottotetto	800
	portico	terra	750
EDIFICI "G", "G1" ÷ "G4"	abitazione	terra	1.400
	terrazzi	elevazione	800
	autorimessa e magazzino	terra	700

a completa ristrutturazione.

Le varie ditte interpellate hanno pressochè concordemente dichiarato, previo esame della documentazione fotografica e delle planimetrie del compendio di Villa Blanc, come un intervento di completa ristrutturazione e restauro del bene stimando possa effettuarsi ad un costo dell'ordine di L. 3.000.000/mq.

A commento dell'indagine in esame, si precisa che si sono analizzati solo i costi unitari e non si è fatto riferimento ai costi complessivi riportati sia dalla perizia U.T.E. sia dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, sia dallo studio di fattibilità della Direzione Generale dei Lavori del Demanio e dei Materiali del Genio, in quanto le consistenze di superficie e di volume indicate nei sopraelencati elaborati risultano tra loro dissimili e notevolmente discordanti con le reali consistenze emerse dai rilievi in loco esperiti dalla Commissione.

In conclusione l'indagine relativa ai costi in questione ha portato alle seguenti risultanze:

A) Villa principale:

- perizia U.T.E.

L. 2.500.000/mq

- Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali L. 3.000.000/mq
- Studio di fattibilità Dir.Gen. dei Lavori
del Demanio L. 2.500.000/mq
- Dipartimento Storia dell'Architettura e
Restauro- Fac. Architettura Università
di Firenze L. 2.800.000 ÷
L. 3.000.000/mq
- Imprese edili operanti nel settore della
ristrutturazione e del restauro L. 3.000.000/mq
- VALORE MEDIO L. 2.780.000/mq

ARROTONDATO IN L. 2.800.000/mq

B) Restanti fabbricati del complesso:

- Perizia U.T.E. L. 1.800.000/mq
- Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali L. 2.400.000/mq
- Dipartimento Storia dell'Architettura e
Restauro- Fac. Architettura Università
di Firenze L. 2.000.000 ÷
L. 2.400.000/mq

VALORE MEDIO L. 2.133.000/mq

ARROTONDATO IN L. 2.100.000/mq

I costi unitari emersi dalle diverse fonti esaminate, presentano rilevabili scostamenti che potrebbero essere imputabili sia a previsioni, o meno, di interventi strutturali, sia a dissimili dotazioni impiantistiche, ed altro ancora.

Al fine di oggettivare l'ammontare da assumere di questa importante voce, si ritengono valide le medie dianzi elaborate.

Ciò puntualizzato nella tabella 5, di seguito esposta, vengono riportate, sia per la villa principale che per ciascuno dei restanti fabbricati del complesso, i costi unitari di ristrutturazione e restauro suddivisi per destinazione.

Si precisa che i vari costi attribuiti alle dissimili destinazioni riscontrati nei diversi fabbricati sono stati determinati con opportuni calcoli ponderativi.

A chiusura del presente paragrafo si deve evidenziare un'importante notazione.

Il secondo comma dell'art. 3 della Legge 21/12/1961 n° 1552, in materia di tutela di cose interesse storico ed artistico, recita testualmente:

TABELLA 5 -

COSTI UNITARI DI RISTRUTTURAZIONE E RESTAURO ASSUNTI, SUDDIVISI PER IMMOBILE
E PER DESTINAZIONE

IMMOBILI	DESTINAZIONE	PIANI DI UBICAZIONE	COSTI UNITARI L. x 000/mq.
VILLA PRINCIPALE	cantine	scantinato	850
	garage e servizi	terra	1.400
	abitazione	rez-de-chausse 1° - 2° - 3°	2.800
	terrazzi	rez-de-chausse 1° - 2°	800
	portici	rez-de-chausse	850
	loc. serbatoi	3°	1.400
	osservatorio	belvedere	1.400
EDIFICI "A" ÷ "F"	garage	terra	1.000
	abitazione	fuori terra	2100 (1)
	terrazzi	fuori terra	650
	soffitte, locali tecnici	sottotetto	750
	portico	terra	700
EDIFICI "G", "G1" ÷ "G4"	abitazione	terra	1.200
	terrazzi	elevazione	700
	autorimessa e magazzino	terra	600

(1) Per l'edificio "E" è stato assunto un costo unitario di L.2.300.000/mq., in quanto risulta in parte demolito.

"Quando la spesa per l'esecuzione delle opere, sia stata sostenuta dal proprietario della cosa protetta, il Ministero, a lavori ultimati e collaudati, ha facoltà di disporre, con suo decreto, che lo Stato concorra nella spesa stessa per un ammontare non superiore alla metà, sentito in ogni caso il Consiglio Superiore per contributi di oltre lire dieci milioni."

Ovviamente di questo particolare disposto legislativo verrà tenuto debito conto nell'elaborazione dei calcoli relativi ai costi in questione.

Kc2: costi afferenti il parco privato.

Anche per questi costi si è fatto riferimento alla documentazione in atti ed inoltre è stata esperita un'accurata indagine presso ditte specializzate in interventi di ristrutturazione e recupero di aree a parco.

Tra i documenti in atti, solo lo studio di fattibilità elaborato dalla Direzione Generale del Demanio e del Genio, riporta i sottoesposti costi, interessanti le aree scoperte del complesso:

- costo di ripristino della superficie
a verde e della viabilità L. 20.000/mq
- costo delle opere di urbanizzazione:
impianti di annaffiamento giardini,
impianto di illuminazione esterno,
fognature, etc., alimentazione elettrica ed idrica del complesso, a corpo L. 2.000.000

L'indagine esperita presso imprese specializzate in interventi su parchi e giardini, interventi comprendenti anche gli allacciamenti ai vari fabbricati, ha permesso di accertare i seguenti costi unitari:

- sfalcio dei prati L/mq 350
- stipatura pesante di bosco L/mq 10.000
- eliminazione di ceppaie con mezzi
meccanici ed a mano L/cd 60.000
- rifacimento prati L/mq 3.000
- potatura di riforma di alberi ad
alto fusto L/cd 400.000

- spollonatura dei tronchi	L/cd	12.000
- impianto di irrigazione automatizzato	L/mq	10.000
- impianto di drenaggio fognatizio acque meteoriche afferente il parco	L/ml	35.000
- impianto fognatura relativo alle costruzioni	L/ml	150.000
- recinzione cancellata in ferro	L/ml	300.000
- cunette in pietra a lato dei viali	L/ml	80.000
- restauro viali coperti in ghiaia	L/mq	45.000
- sedili in pietra lavorati a scalpello	L/cd	1.800.000
- cestini portarifiuti in ferro su disegno	L/cd	100.000
- formazione di siepe diverse essenze	L/mq	300.000
- illuminazione a punto luce lampione modello antico in ghisa	L/cd	1.800.000
- muretto in mattoni pieni e copertina in pietra sotto la cancellata	L/ml	250.000
- scogliera in tufo per delimitazione aree a prato	L/ml	30.000

- beverini in muratura e pietra L/cd 3.000.000
- allacciamenti Enel, acquedotto,
SIP, gas, a corpo L. 170.000.000

Si termina il presente paragrafo precisando che il computo dei costi relativo alla sistemazione del parco privato è stato determinato applicando le entità unitarie sopra indicate, (piuttosto che quelle generiche indicate dalla Direzione Generale dei Lavori del Demanio e dei Materiali del Genio), al 50% della superficie totale del parco pubblico in considerazione del fatto che l'ipotesi assunta prevede, come più volte rilevato, che il 50% delle aree verdi rimanga in dotazione alla villa ed ai restanti fabbricati, con destinazione a "parco privato", mentre il restante 50% venga ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Op: oneri professionali per il progetto di tutti gli interventi sopra indicati (fabbricati e parco).

Gli onorari in questione sono stati calcolati a' sensi del tariffario professionale ingegneri ed architetti - Legge 2/3/1949

n° 143 e successivi adeguamenti-.

Ou e C: oneri amministrativi per urbanizzazioni primarie e secondarie e per contributi di concessione sul costo di costruzione.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il contributo sul costo di costruzione, nel caso specifico, non devono essere corrisposti all'Amministrazione Comunale sia perchè trattasi di immobili vincolati a' sensi della Legge 1089/39, sia perchè gli interventi di restauro e risanamento previsti non comportano variazioni nè del volume nè della superficie utile e neppure modificazioni delle destinazioni d'uso.

Sp: spese generali dell'imprenditore, spese di buonuscita degli occupanti i fabbricati "A" ed "F", oneri di liquidazione del guardiano, nonché spese di pubblicità e commercializzazione.

In merito a questa voce di spesa, si precisa quanto segue.

Le spese che sostiene l'imprenditore- trasformatore sono state fissate nel 5% dei costi tecnici di costruzione complessivi relativi sia ai fabbricati che al parco.

Oltre a questa voce è stato calcolato l'onere che

l'imprenditore dovrà sopportare per le spese di buonuscita da corrispondere agli occupanti dei fabbricati "A" ed "F" e gli oneri di liquidazione del guardiano che occupa il predetto fabbricato "A"; gli oneri in questione sono stati forfettariamente quantizzati in una somma pari a L. 40.000.000.=

Infine sono da includere fra le spese generali anche gli oneri di pubblicità e commercializzazione dei beni, fissati, in un'entità come da consuetudine pari al 2% del valore del complesso totalmente ristrutturato.

Int: interessi passivi sia sulle somme erogate inizialmente sia per l'acquisto del compendio, sia per il pagamento delle opere a stato di avanzamento, interessi attivi relativi agli incassi per vendite anticipate.

Gli interessi sono stati calcolati in modo analitico.

In primo luogo si sono approntati due distinti calendari.

Nel primo vengono riportati, mese per mese, relativamente all'intero periodo di durata dell'intervento, gli incassi e gli esborsi espressi in valori percentuali.

Nel secondo si è proceduto in modo del tutto similare,

riportando, però, gli incassi e gli esborsi in valori assoluti.

I calcoli sono stati, poi, completati con particolari operazioni esposte in una terza tabella, anch'essa elaborata in funzione della durata dell'intervento. In quest'ultima tabella, vengono determinati gli interessi composti discontinui annui, assumendo per quelli attivi l'entità del 7% quale saggio netto dei depositi bancari alla data di stima, mentre per quello passivo è stato fissato il 12,7%, considerando i normali criteri seguiti dalle più importanti imprese del settore edilizio per l'approvvigionamento dei capitali, criteri che possono ritenersi i seguenti:

- 50% da liquidità giacente con saggio alla data di stima del 10,5%, pari a quello del rendimento netto dei titoli di Stato;
- 50% con ricorso al credito bancario, con saggio al momento di stima del 14,875%, pari al "prime rate" praticato dagli istituti di credito.

Questa terza tabella porta, come risultanza finale, la sommatoria degli interessi attivi e passivi, che identifica l'ammontare di questa voce di spesa.

Imp.: importi pagati per IVA, INVIM, ILOR ed IRPEF o IRPEG considerando i benefici sull'IRPEG previsti dalla Legge.

Le imposte che vengono a gravare sull'imprenditore, nel caso considerato "Persona Giuridica", quando opera con interventi del tipo di quello in esame, risultano essere: l'IVA, l'INVIM, l'ILOR e l'IRPEG.

In merito all'IVA, si deve precisare come l'imprenditore-trasformatore debba pagare questa imposta con aliquote diverse su molteplici fatture (acquisto complesso 9%, costi di ristrutturazione, restauro e similari 4%, onorari professionali e spese generali 19%); il cumulo di questa imposta verrà recuperato dall'imprenditore con il procedere delle alienazioni del prodotto finito, alienazioni che a loro volta sono gravate dall'IVA (aliquota, nel caso, 9%) che deve corrispondere l'operatore acquirente.

Conseguentemente, l'imprenditore rimarrà in esborso, durante il periodo dell'intervento, della differenza tra l'IVA versata e quella incassata, differenza sulla quale, in funzione del tempo,

si dovranno computare i relativi interessi.

Per determinare in modo analitico l'ammontare di tali interessi si è, con riferimento alla formula risolutiva espressa in modo sintetico, così operato:

(Valore del compendio ristrutturato + IVA) meno (Importo dei costi sostenuti + IVA) meno (Interessi) meno (Profitto Netto + Imposte) uguale al (Valore del compendio al momento di stima + IVA).

In base al criterio seguito, la risultanza emergente dalla formula risolutiva risulterà, quindi, costituita dal ricercato valore del compendio, alla data di stima, maggiorato dell'IVA.

In merito all'INVIM non è stato calcolato alcun onere in quanto tale imposta risulterebbe, nel caso in esame, ammontare ad un'entità quanto mai contenuta, anche in considerazione del fatto che dal Luglio 1992 il valore dei beni immobili, in generale, non ha subito significative variazioni.

Inoltre, come noto, in base all'art. 6, comma VI° del DPR n° 643/72, l'INVIM viene a colpire solo l'incremento di valore dell'area dal momento della sua acquisizione al momento

dell'inizio dei lavori edili e, di poi, solo l'incremento di valore delle costruzioni, dall'ultimazione delle medesime alla loro completa alienazione, giacchè il periodo durante il quale si realizzano gli edifici è neutro ai fini dell'imposta in esame.

Per determinare l'ammontare dell'ILOR e dell'IRPEG è indispensabile, in primo luogo, accertare l'imponibile che viene colpito da tali imposte.

Nel caso di un intervento di trasformazione edilizia tale, l'imponibile si identifica con il profitto normale lordo.

Per l'accertamento del profitto lordo è stata assunta, nel caso, l'entità del 15+20%, da applicare al valore di mercato dell'intero compendio ristrutturato e restaurato al netto dell'IVA.

Si precisa che si è ritenuto opportuno contenere il profitto lordo medesimo in un'entità inferiore a quella normale in quanto, nel caso in ispecie, l'imprenditore può beneficiare non solo dei contributi sui costi per l'esecuzione degli interventi, a' sensi del 2° comma dell'art. 3 della Legge 1552/1961, dianzi citata, ma anche di una tangibile riduzione delle imposte, a' sensi

dell'art. 3 della Legge 512/1982.

E' opportuno rilevare come tale profitto lordo debba essere accertato applicando una percentuale, variabile a seconda dei casi, sul valore normale del prodotto edilizio finito.

Invero, è un grave errore metodologico calcolare il profitto lordo applicando una percentuale al costo normale di produzione, giacchè si perverrebbe all'assurdo economico in base al quale un imprenditore verrebbe a conseguire un profitto inferiore a quello ordinario, qualora realizzasse il prodotto edilizio con un costo più contenuto di quello normale.

Si termina il presente paragrafo afferente le imposte, rilevando che l'art. 3 della citata Legge 512/82 precisa come le spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate, a' sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089, sono deducibili dal reddito delle persone fisiche e giuridiche nella misura effettivamente rimasta a carico.

Di questa particolare norma naturalmente, si è tenuto debito conto con riferimento all'IRPEG per i soli interventi afferenti

Villa Blanc.

Pn: profitto netto spettante all'imprenditore-trasformatore

Il profitto normale netto spettante all'imprenditore trasformatore, nell'ipotesi che questo acquisti un complesso in pessimo stato di manutenzione e conservazione ed intervenga con opere di ristrutturazione e restauro, alienando il prodotto edilizio risultante, deve essere determinato ponendo il profitto normale lordo al netto di tutti i carichi fiscali esaminati nel precedente paragrafo.

Pertanto, nella fattispecie, trattasi di una differenza di entità economiche di cui si sono già precisate le modalità per la loro determinazione.

$(1 + r)^n$: coefficiente per l'allineamento cronologico dei due termini dell'uguaglianza

In merito al termine "r", si rimanda alle precisazioni evidenziate al punto 3) delle considerazioni relative alla verifica della correttezza dei procedimenti estimativi adottati dall'U.T.E., esposte nell'risposta al primo quesito.

In questa sede si rileva che "r" deve identificare il saggio

da rischio di impresa relativo ad un investimento di attività imprenditoriale nell'ambito del settore edilizio.

Nella fattispecie "r" è stato accertato a livello analitico con riferimento al caso specifico.

Per esattezza, si è operato il rapporto tra il profitto normale netto e la differenza tra il valore del compendio totalmente ristrutturato e il profitto normale netto medesimo.

In simboli:

$$r = \frac{P_n}{V_{cr} - P_n}$$

Come emergerà nei calcoli riportati nel seguente paragrafo, nel caso specifico il saggio da rischio di impresa ammonta al 15,3%, cioè in una entità di qualche punto superiore ai correnti investimenti obbligazionari.

In merito ad "n", che rappresenta il numero degli anni intercorrenti dall'acquisto del compendio alla sua completa collocazione sul mercato totalmente trasformato, si precisa come sia stato determinato fissando i tempi indispensabili per compiere le varie operazioni di diversa natura e specie

(progettuali, amministrative, tecniche e di commercializzazione)

indispensabili per attuare compiutamente l'intervento di

trasformazione nel caso in ispecie:

Operazioni	Tempo espresso in mesi
- Rilievo sistematico e progettazione	6
- Approvazione progetto da parte degli Organi competenti	4
- Gara di affidamento dei lavori	2
- Esecuzione dei lavori edili e di restauro, con sistemazione del 50% circa del parco e parziale commercializzazione del compendio	24
- Ultimazione della commercializzazione	6
TOTALE MESI	42

In conclusione il tempo espresso in anni dall'acquisto del compendio alla sua completa collocazione sul mercato, una volta ristrutturato e restaurato, risulta assommare ad anni 3,5.

CALCOLI VALUTATIVI

Avendo determinato nei precedenti paragrafi le consistenze

dei fabbricati suddivise per destinazione, nonché quella afferente la porzione del parco privato (50%) che, secondo l'ipotesi assunta, rimane in dotazione al compendio ed, inoltre, avendo accertato i costi complessivi per i fabbricati e per il parco a verde privato necessari per la completa ristrutturazione ed il restauro di questi beni, ed ancora avendo precisato le modalità di calcolo in base alle quali è possibile quantizzare sia gli onorari professionali, sia le spese generali, sia gli interessi, sia le imposte, sia il profitto netto, ed infine avendo indicato relativamente al coefficiente per l'allineamento cronologico sia le modalità di determinazione del saggio, sia il tempo necessario per l'intervento di cui trattasi, si è in grado di calcolare, in modo analitico, i diversi simboli figuranti nella formula e, di conseguenza, risolvere la formula medesima accertando, così, il ricercato valore del complesso di Villa Blanc al luglio del 1992.

Di seguito, vengono riportati diversi prospetti e tabelle nei quali sono esposti i calcoli valutativi elaborati.

Tabella A - Determinazione del Vcr + IVA

Tabella B1 - Determinazione del Kc1 + IVA afferente i
fabbricati

Tabella B2 - Determinazione del Kc2 + IVA afferente gli
interventi nella porzione di parco ipotizzata ad uso privato

Tabella B3 - Costi complessivi Kc1 + Kc2

Tabella C - Determinazione di Op + IVA

Tabella D - Determinazione di Sg + IVA

Tabelle E1, E2, E3 - Determinazione degli interessi

Tabella F - Determinazione di Imp.

Tabella G - Determinazione di Pn

Tabella H - Determinazione di $(1 + r)^n$

Tabella I - Calcoli risolutivi per la determinazione del Vca

6) Il valore di mercato del compendio alla data di stima

Si termina la presente relazione tecnico economico estimativa
precisando che, applicando i criteri di estimo di uso corrente,
il compendio immobiliare denominato Villa Blanc al luglio del
1992 risultava meritevole di un valore di mercato di
L. 12.450.000.000 (dodicimiliardiquattrocentocinquantamiloni).

TABELLA A - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA VILLA BLANC E DEI FABBRICATI RESTANTI COMPLETAMENTE RISTRUTTURATI E RESTAURATI -Vcr-

IMMOBILI	DESTINAZIONE	PIANI DI UBICAZIONE	CONSISTENZE MQ.	VALORI UNITARI L. x 000/mq.	VALORI COMPLESSIVI L. x 000
VILLA PRINCIPALE	cantine garage e servizi abitazione abitazione terrazzi terrazzi portici loc. serbatoi osservatorio	scantinato terra rez-de-chausse 1° - 2° - 3° rez-de-chausse - 2° 1° rez-de-chausse 3° belvedere	399 356 1.124 1.475 204 408 56 110 18	2900 4700 10000 10000 1900 1900 2400 4700 4700	1.157.100 1.673.200 11.240.000 14.750.000 387.600 775.200 134.400 517.000 84.600 TOTALE 30.719.100
EDIFICIO "A"	garage abitazione terrazzo soffitte loc. serbatoi	terra rialzato - 1° terrazzo sottotetto sottotetto	24 333 127 80 46	3800 6500 1500 2400 2400	91.200 2.164.500 190.500 192.000 110.400 TOTALE 2.748.600
EDIFICIO "B"	abitazione portico	terra 1° - 2° terra	473 21	6500 1500	3.074.500 31.500 TOTALE 3.106.000
EDIFICIO "C"	abitazione balconi - terrazzi	terra 1° 1° - terrazzo	455 225	6500 1500	2.957.500 337.500 TOTALE 3.295.000
EDIFICIO "D"	abitazione balcone	terra - ammezzato - 1° - 2° 2°	593 1	6500 1500	3.854.500 1.500 TOTALE 3.856.000
EDIFICIO "E"	abitazione balcone	terra - 1° - 2° 2°	439 3	6500 1500	2.853.500 4.500 TOTALE 2.858.000
EDIFICIO "F"	autorimessa abitazione terrazzi	terra 1° 1°	83 37 47	3800 6500 1500	315.400 240.500 70.500 TOTALE 626.400
EDIFICIO "G"	abitazione personale di servizio terrazza - porta	terra 1°	205 205	3300 1000	676.500 205.000 TOTALE 881.500
EDIFICIO "G1"	abitazione personale di servizio	terra	35	3300	115.500
EDIFICIO "G2"	autorimessa	terra	85	2000	170.000
EDIFICIO "G3"	autorimessa	terra	15	2000	30.000
EDIFICIO "G4"	magazzino	terra	68	2000	136.000
EDIFICIO "G5"	concimaia	terra	90	0	0
CISTERNA	cisterna	interrato	171	0	0
TOTALE COMPLESSIVO					48.542.100

NOTA:

Nella formula risolutiva, come precisato il simbolo Vcr deve essere incrementato dell'IVA che, nel caso, ha una aliquota pari al 9%:
 $Vcr + IVA = L. 48.542.100 \times 1,09 = L. 52.900.000.000. = (c.t.)$

TABELLA B1 - DETERMINAZIONE DEI COSTI DI RISTRUTTURAZIONE E RESTAURO DEI FABBRICATI DEL COMPLESSO -Kc1-

IMMOBILI	DESTINAZIONE	PIANI DI UBICAZIONE	CONSISTENZE MQ.	COSTI UNITARI L. x 000/mq.	COSTI COMPLESSIVI L. x 000
VILLA PRINCIPALE	cantine garage e servizi abitazione abitazione terrazzi terrazzi portici loc. serbatoi osservatorio	s cantinato terra rez de chausse 1° - 2° - 3° rez-de-chausse - 2° 1° rez-de-chausse 3° belvedere	399 356 1.124 1.475 204 408 56 110 18	850 1.400 2.800 2.800 800 800 850 1.400 1.400	339.150 498.400 3.147.200 4.130.000 163.200 326.400 47.600 154.000 25.200 8.831.150
EDIFICIO "A"	garage abitazione terrazzo soffitte loc. serbatoi	terra rialzato - 1° terrazzo soffitto soffitto	24 333 127 80 46	1.000 2.100 650 750 750	24.000 699.300 82.550 60.000 34.500 900.350
EDIFICIO "B"	abitazione portico	terra 1° - 2° terra	473 21	2.100 700	993.300 14.700 1.008.000
EDIFICIO "C"	abitazione balconi - terrazzi	terra 1° 1° - terrazzo	455 225	2.100 650	955.500 146.250 1.101.750
EDIFICIO "D"	abitazione balcone	terra - ammezzato - 1° - 2° 2°	593 1	2.100 650	1.245.300 650 1.245.950
EDIFICIO "E"	abitazione balcone	terra - 1° - 2° 2°	439 3	2.300 650	1.009.700 1.950 1.011.650
EDIFICIO "F"	autorimessa abitazione terrazzi	terra 1° 1°	83 37 47	1.000 2.100 650	83.000 77.700 30.550 191.250
EDIFICIO "G"	abitazione personale di servizio terrazza - terra	terra 1°	205 205	1.200 700	246.000 143.500 389.500
EDIFICIO "G1"	abitazione personale servizio	terra	35	1.200	42.000
EDIFICIO "G2"	autorimessa	terra	85	600	51.000
EDIFICIO "G3"	autorimessa	terra	15	600	9.000
EDIFICIO "G4"	magazzino	terra	68	600	40.800
EDIFICIO "G5"	concimaia	terra	90	/	/
CISTERNA	cisterna	interrato	171	/	/
				TOTALE	14.822.400

NOTA 1 : Nella formula risolutiva, come precisato, il simbolo Kc1 deve essere incrementato dell'IVA che, nel caso, ha una aliquota pari al 4% : Kc1 + IVA : L. 14.822.400.000 x 1,04 = L. 15.400.000.000 (c.t.)

NOTA 2 : Contributo ai sensi del Comma 2°, Art. 3, Legge 21/12/1961, n. 1.552 : i costi complessivi dell'intervento di Villa Blanc vanno decurtati del 25% per contributo previsto a carico dello Stato dalla citata Legge :
- costo solo Villa Blanc : L. 8.831.150.000
- percentuale di contributo prevista : 25%
- costo al netto del contributo : L. 8.831M x 25% = L. 2.200.000.000 (c.t.)

NOTA 3 : Il costo complessivo (IVA inclusa) al netto del contributo risulta :
L.(14.822M - L. 2.200M) x 1,04 = L. 13.100.000.000.-

45

TABELLA B2 - Determinazione dei costi di ristrutturazione e restauro del parco - Kc2 -

1. Sfalcio di prati	mq. 2.500x L. 350 =	875.000
2. Stipatura pesante di sottobosco	mq. 15.000xL.10.000=	150.000.000
3. Spollonatura di alberi	n. 270xL.12.000 =	3.240.000
4. Potatura di riforma di alberi	n. 270xL. 400.000 =	108.000.000
5. Formazione di siepe si prevedono	ml. 250xL. 300.000 =	75.000.000
6. Rifacimento di prato	ml. 2.500xL. 3.000 =	7.500.000
7. Eliminazione ceppaie si prevedono	n° 250xL. 60.000 =	15.000.000
8. Impianto di irrigazione automatizzata	mq. 2.500xL.10.000 =	25.000.000
9. Drenaggio fognatizio	ml. 1.200xL. 35.000 =	42.000.000
10. Cancellata di recinzione in ferro lungo via Nomentana	ml./150xL. 300.000 =	45.000.000
11. Muretto sotto la recinzione	ml. 150xL. 250.000 =	37.500.000
12. Restauro viali con manto in ghiaio	mq. 3.600xL.45.000 =	162.000.000
13. Cunette di scolo in pietra	2xml.1200xL.80.000=	192.000.000
14. Sedili in pietra	ml. 25xL. 1.800.000 =	45.000.000
15. Beverini in pietra e muratura	n° 5xL. 3.000.000 =	15.000.000
16. Cestini portarifiuti	n° 50xL. 100.000 =	5.000.000
17. Scogliera in tufo per cigliatura dei prati	ml. 3.600xL. 30.000 =	108.000.000
18. Illuminazione con lampioni modello antico in ghisa	n° 40xL. 1.800.000 =	72.000.000
19. Dendrochirurgia a corpo		30.000.000
20. Intervento fitosanitario a corpo		45.000.000
21. Allacciamenti ENEL, acquedotto, gas, SIP a corpo		170.000.000
TOTALE (c.t.)		1.350.000.000

NOTA 1 E' opportuno precisare come le superfici intabulate, nonché il numero dei soggetti legnosi ed altre opere previste nel parco non facciano riferimento alla totale ampiezza del parco medesimo ma, esclusivamente, a circa il 50% della sua superficie, in quanto, in base all'ipotesi assunta, il complesso totalmente ristrutturato conterà di tutti i fabbricati dotati di una superficie a parco privato pari circa alla metà dell'intero parco destinato a verde pubblico.

NOTA 2 Nella formula risolutiva come precisato, il simbolo Kc2 deve essere incrementato dell'IVA che, nel caso, ha una aliquota pari al 4% : $Kc2 + IVA : L.1.350.000.000 \times 1,04 = L. 1.400.000.000$ (c.t.).

TABELLA B 3 - COSTI COMPLESSIVI DELL'INTERVENTO PIU' IVA AL NETTO
DEI CONTRIBUTI - Kc1 + Kc2 -

Kc1 -	(Costo di ristrutturazione e restauro dei fabbricati) - Vedi nota 3, Tabella B1 -	L. 13.100.000.000
Kc2 -	(Costo di ristrutturazione e restauro del parco) - Vedi nota 2, Tabella B2 -	L. 1.400.000.000
TOTALE COSTI		<u>L. 14.500.000.000</u>

TABELLA C - Determinazione degli onorari professionali - Op-

a)	Costo di ristrutturazione e recupero dei fabbricati e del parco al lordo del contributo ex Comma 2, Art. 3, Legge 1552/61 ed al netto dell'IVA L. 14.822 M + L. 1.350 M =	L. 16.172.000.000
b)	Percentuale afferente la classe di opere Id per importi complessivi superiori a L. 5 miliardi, desunta dal vigente tariffario ingegneri- architetti	4,23
c)	Percentuale relativa alle spese	15
d)	Calcolo onorari professionali L. 16.172 M x 0,0423 x 1,15 =	L. 787.000.000

Nota:

Nella formula risolutiva, come precisato, il simbolo "Op" dev'essere incrementato dell'IVA che, nel caso, ha una aliquota del 19%:

$$L. 787M \times 1,19 = L. 935.000.000$$

TABELLA D - Determinazione delle spese generali - Sg-

a)	Costo di ristrutturazione e recupero dei fabbricati e del parco al lordo del contributo ex Comma 2°, Art. 3, Legge 1552/61 ed al netto dell'IVA	L. 16.172.000.000
b)	Percentuale relativa agli oneri di gestione dell'impresa	5
c)	Valore di mercato del complesso ristrutturato e restaurato al netto dell'IVA	L. 48.542.000.000
d)	Percentuale relativa alla commercializzazione del complesso ristrutturato e restaurato	2
e)	Oneri per buonuscita occupanti gli edifici A ed F e liquidazione del guardiano A forfait	L. 40.000.000
f)	Totale spese generali (L. 16.172M x 0,05) + (L.48.542M x 0,02) + (40M) =	L. 1.819.000.000

Nota:

Nella formula risolutiva, come precisato, il simbolo "Op" dev'essere incrementato dell'IVA che, nel caso, ha una aliquota del 19%:

$$L. 1.819M \times 1,19 = L. 2.165.000.000$$

49
TABELLA E1 - Int. - Calendario incassi ed esborsi (valori percentuali)

TEMPO		INCASSI		ESBORSI						Va
		(valori percentuali)	Ic	(valori percentuali)					S	
				Op	OuI	OuII	C			
ANNO 1	MESE 1									50,0%
ANNO 1	MESE 2									
ANNO 1	MESE 3			5,0%						
ANNO 1	MESE 4									
ANNO 1	MESE 5									
ANNO 1	MESE 6			5,0%						25,0%
ANNO 1	MESE 7									
ANNO 1	MESE 8									
ANNO 1	MESE 9			5,0%						
ANNO 1	MESE 10									
ANNO 1	MESE 11									25,0%
ANNO 1	MESE 12			5,0%						
ANNO 2	MESE 1									
ANNO 2	MESE 2		5,0%					5,0%		
ANNO 2	MESE 3			5,0%						
ANNO 2	MESE 4		5,0%					5,0%		
ANNO 2	MESE 5									
ANNO 2	MESE 6		5,0%	5,0%				5,0%		
ANNO 2	MESE 7									
ANNO 2	MESE 8		5,0%					5,0%		
ANNO 2	MESE 9			5,0%						
ANNO 2	MESE 10		5,0%					5,0%		
ANNO 2	MESE 11									
ANNO 2	MESE 12	20,0%	10,0%	10,0%				10,0%		
ANNO 3	MESE 1									
ANNO 3	MESE 2		10,0%					10,0%		
ANNO 3	MESE 3			10,0%						
ANNO 3	MESE 4		15,0%					15,0%		
ANNO 3	MESE 5									
ANNO 3	MESE 6	25,0%	15,0%	10,0%				15,0%		
ANNO 3	MESE 7									
ANNO 3	MESE 8		10,0%					10,0%		
ANNO 3	MESE 9			10,0%						
ANNO 3	MESE 10		10,0%					10,0%		
ANNO 3	MESE 11									
ANNO 3	MESE 12	25,0%	5,0%	10,0%				5,0%		
ANNO 4	MESE 1									
ANNO 4	MESE 2									
ANNO 4	MESE 3			15,0%						
ANNO 4	MESE 4									
ANNO 4	MESE 5									
ANNO 4	MESE 6	30,0%								
TOTALI:		100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%	

TABELLA E2 - Int. - Calendario incassi ed esborsi (valori assoluti)

TEMPO	INCASSI		ESBORSI (valori assoluti)							TOTALE	
	DARE		AVERE							DARE	
	lc	Op	OuI	OuII	C	S	Va				
ANNO 1 MESE 1	0	0	0	0	0	0	6785	6785	0		
ANNO 1 MESE 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ANNO 1 MESE 3	0	47	0	0	0	0	0	47	0		
ANNO 1 MESE 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ANNO 1 MESE 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ANNO 1 MESE 6	0	47	0	0	0	0	3393	3439	0		
ANNO 1 MESE 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ANNO 1 MESE 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ANNO 1 MESE 9	0	47	0	0	0	0	0	47	0		
ANNO 1 MESE 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ANNO 1 MESE 11	0	0	0	0	0	0	3393	3393	0		
ANNO 1 MESE 12	0	47	0	0	0	0	0	47	0		
ANNO 2 MESE 1	0	0	0	0	0	0	0	1196	0		
ANNO 2 MESE 2	725	0	0	0	0	108	0	833	0		
ANNO 2 MESE 3	0	47	0	0	0	0	0	47	0		
ANNO 2 MESE 4	725	0	0	0	0	108	0	833	0		
ANNO 2 MESE 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ANNO 2 MESE 6	725	47	0	0	0	108	0	880	0		
ANNO 2 MESE 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ANNO 2 MESE 8	725	0	0	0	0	108	0	833	0		
ANNO 2 MESE 9	0	47	0	0	0	0	0	47	0		
ANNO 2 MESE 10	725	0	0	0	0	108	0	833	0		
ANNO 2 MESE 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ANNO 2 MESE 12	10580	1450	94	0	0	217	0	1760	10580		
ANNO 3 MESE 1	0	0	0	0	0	0	0	2125	0		
ANNO 3 MESE 2	1450	0	0	0	0	217	0	1667	0		
ANNO 3 MESE 3	0	94	0	0	0	0	0	94	0		
ANNO 3 MESE 4	2175	0	0	0	0	325	0	2500	0		
ANNO 3 MESE 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ANNO 3 MESE 6	13225	2175	94	0	0	325	0	2593	13225		
ANNO 3 MESE 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ANNO 3 MESE 8	1450	0	0	0	0	217	0	1667	0		
ANNO 3 MESE 9	0	94	0	0	0	0	0	94	0		
ANNO 3 MESE 10	1450	0	0	0	0	217	0	1667	0		
ANNO 3 MESE 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ANNO 3 MESE 12	13225	725	94	0	0	108	0	927	13225		
ANNO 4 MESE 1	0	0	0	0	0	0	0	2278	0		
ANNO 4 MESE 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ANNO 4 MESE 3	0	140	0	0	0	0	0	140	0		
ANNO 4 MESE 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ANNO 4 MESE 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ANNO 4 MESE 6	15870	0	0	0	0	0	0	0	15870		
TOTALI:	52900	14500	935	0	0	0	2166	13570	35769	52900	

TABELLA E3 - Int. - Determinazione importo totale

TEMPO		TOTALE DATE	TOTALE AVERE	SALDO	INTER. ATTIVI tasso: 7,00%	INTER. PASSIVI tasso: 12,70%	TOTALE INTERESSI all. (pass.)
ANNO 1	MESE 1	6785	0	-6785	0	-72	-72
ANNO 1	MESE 2	0	0	-6785	0	-72	-72
ANNO 1	MESE 3	47	0	-6832	0	-72	-72
ANNO 1	MESE 4	0	0	-6832	0	-72	-72
ANNO 1	MESE 5	0	0	-6832	0	-72	-72
ANNO 1	MESE 6	1439	0	-10271	0	-109	-109
ANNO 1	MESE 7	0	0	-10271	0	-109	-109
ANNO 1	MESE 8	0	0	-10271	0	-109	-109
ANNO 1	MESE 9	47	0	-10318	0	-109	-109
ANNO 1	MESE 10	0	0	-10318	0	-109	-109
ANNO 1	MESE 11	3393	0	-13710	0	-145	-145
ANNO 1	MESE 12	47	0	-13757	0	-146	-146
ANNO 2	MESE 1	1196	0	-14953	0	-158	-158
ANNO 2	MESE 2	833	0	-15786	0	-167	-167
ANNO 2	MESE 3	47	0	-15833	0	-168	-168
ANNO 2	MESE 4	833	0	-16666	0	-176	-176
ANNO 2	MESE 5	0	0	-16666	0	-176	-176
ANNO 2	MESE 6	880	0	-17546	0	-186	-186
ANNO 2	MESE 7	0	0	-17546	0	-186	-186
ANNO 2	MESE 8	833	0	-18379	0	-195	-195
ANNO 2	MESE 9	47	0	-18426	0	-195	-195
ANNO 2	MESE 10	833	0	-19260	0	-204	-204
ANNO 2	MESE 11	0	0	-19260	0	-204	-204
ANNO 2	MESE 12	1760	10580	-10440	0	-110	-110
ANNO 3	MESE 1	2125	0	-12564	0	-133	-133
ANNO 3	MESE 2	1667	0	-14231	0	-151	-151
ANNO 3	MESE 3	94	0	-14325	0	-152	-152
ANNO 3	MESE 4	2500	0	-16824	0	-178	-178
ANNO 3	MESE 5	0	0	-16824	0	-178	-178
ANNO 3	MESE 6	2593	13225	-6193	0	-66	-66
ANNO 3	MESE 7	0	0	-6193	0	-66	-66
ANNO 3	MESE 8	1667	0	-7860	0	-83	-83
ANNO 3	MESE 9	94	0	-7953	0	-84	-84
ANNO 3	MESE 10	1667	0	-9620	0	-102	-102
ANNO 3	MESE 11	0	0	-9620	0	-102	-102
ANNO 3	MESE 12	927	13225	2679	16	0	16
ANNO 4	MESE 1	1278	0	1401	8	0	8
ANNO 4	MESE 2	0	0	1401	8	0	8
ANNO 4	MESE 3	140	0	1261	7	0	7
ANNO 4	MESE 4	0	0	1261	7	0	7
ANNO 4	MESE 5	0	0	1261	7	0	7
ANNO 4	MESE 6	0	15870	17131	100	0	100
TOTAL:		35769	52900		154	-4614	-460

TABELLA F - DETERMINAZIONE DELLE IMPOSTE - Imp -

a)	Profitto normale lordo dell'imprenditore-trasformatore (reddito imponibile) $Vcr \times 0,175$	L.	8.493.000.000
b)	Calcolo delle imposte in situazione ordinaria		
	- IVA (1)		0
	- INVIM		0
	- ILOR a) $\times 16,2\%$	L.	1.375.000.000
	- IRPEG a) $\times 36\%$	L.	3.058.000.000
	TOTALE	L.	<u>4.433.000.000</u>
c)	Calcolo delle imposte nella situazione specifica (imposte ridotte)		
c1)	Oneri deducibili dal reddito imponibile Art. 3, L.512/'82 Costi solo villa - contributo Stato L. 8.831M - L. 2.200M =	L.	6.630.000.000
c2)	Reddito imponibile a) - c1) ai soli fini IRPEG	L.	1.863.000.000
c3)	Imposta		
	- IVA		0
	- INVIM		0
	- ILOR come precedente punto b)	L.	1.375.000.000
	- IRPEG c2) $\times 36\% =$	L.	671.000.000
	TOTALE	L.	<u>2.045.000.000</u>

(1) Come precisato nelle precedenti pagine, l'onere che l'imprenditore sostiene per questa imposta si identifica, esclusivamente, negli interessi delle somme pagate per l'imposta stessa che vengono recuperate al momento della alienazione dei beni. Tali interessi risultano già conteggiati nella formula risolutiva dove le diverse voci sono comprensive di IVA.

TABELLA G - DETERMINAZIONE DEL PROFITTO NETTO - P_n -

a) Profitto normale lordo dell'imprenditore-trasformatore	L. 8.493.000.000
b) Imposte ridotte	L. 2.045.000.000
c) Calcolo del profitto netto : L. 8.493M - L. 2.045M =	L. 6.448.000.000

84

TABELLA H - DETERMINAZIONE ANALITICA DEL SAGGIO DA RISCHIO
D'IMPRESA - r -

a) Valore di mercato del complesso ristrutturato e
restaurato al netto dell'IVA

L. 48.542.000.000

b) Profitto netto

L. 6.448.000.000

c) Calcolo del saggio da rischio d'impresa

$$\frac{b)}{a) - b)} =$$

15,3%

TABELLA I - Calcoli risolutivi per la determinazione del valore del compendio nello stato in cui trovavasi alla data di stima -Vca-

La formula risolutiva, come indicato in precedenza risulta:

$$Vca = \frac{Vcr - (Kc + Op + Oul + Oull + C + Sg + Int. + Imp. + Pn.)}{(1 + r)^n}$$

Sostituendo ai simboli i valori determinati (gli importi sono espressi in L. x 000.000)

RICAVI	COSTI											
Vcr	TOT. COSTI	Kc	Op	Oul	Oull	C	Sg	Int.	Imp.	Pn.	r	n
52.900	30.554	14.500	935	0	0	0	2.165	4.460	2.045	6.448	15,3	3,5

Si ottiene:

Vca
13.570

Come precisato nelle precedenti pagine, i termini Vcr, Kc, Op, Sg, sono comprensivi dell'IVA; conseguentemente anche Vca è comprensivo dell'IVA che, nel caso, ha un'aliquota del 9%.

Per determinare il valore del compendio al momento della stima, ipotizzando una superficie a parco privato pari al 50% dell'intera ampiezza del parco vincolato a verde pubblico, si decurterà la somma di L. 13.570M della relativa IVA:

$$L. 13.570M : 1,09 = L. 12.450.000.000 \text{ (c.t.)}$$

E' importante precisare che il predetto valore non fa riferimento alla situazione che caratterizzava, alla data di stima, la superficie a verde, destinata dalla normativa di P.R.G. a "parco pubblico", in quanto considerando tale destinazione particolare si sarebbe pervenuti ad un giudizio di stima scarsamente attendibile.

Invero il valore di Lire /12.450.000.000 ipotizza che un normale operatore-venditore prima di offrire il complesso immobiliare in questione sul mercato avrebbe cercato di perfezionare un accordo con l'amministrazione comunale al fine di cedere gratuitamente a questa il 50% circa della superficie a parco pubblico non interessata da fabbricati, ottenendo per il restante 50% la variazione di destinazione da parco pubblico a parco privato.

E' del tutto evidente che la risultanza a cui si è pervenuti, in base all'ipotesi assunta, può risultare sperequata in eccesso qualora l'operatore-venditore non consegua la suddetta variazione di destinazione di parte del parco; invero, la permanenza di destinazione a parco pubblico della intera superficie a verde

del complesso tenderebbe a deprezzare il valore dei fabbricati ristrutturati di una entità che, estimativamente non risulta determinabile con accettabile attendibilità.

Un'ultima notazione.

Rimanendo sempre nel settore immobiliare privatistico non può aprioristicamente escludersi che un soggetto, per soddisfare i suoi particolari "bisogni" di natura culturale ed artistica e per finalità sociali, sarebbe stato disposto ad acquistare, nel luglio 1992, il complesso di Villa Blanc per un valore notevolmente superiore a quello di mercato.

Questo plusvalore, a livello economico-estimativo, non risulta in alcun modo quantizzabile in quanto l'operatore-acquirente verrebbe ad acquisire un bene ad un prezzo più alto di quello di mercato, compiendo, così, un'azione, del Di Cocco ("La valutazione dei beni economici", Edizione Calderini 1974, pag. 32) è "economicamente irrazionale anche se comprensibile per altri motivi; in ciò sta la giustificazione della impossibilità di stima di valori soggettivi ed affettivi.

Riconfermando come il più probabile valore di mercato del compendio di Villa Blanc, al luglio 1992, possa indicarsi in complessive L. 12.450.000.000 (dodicimiliardiquattrocentocinquantamiloni), la Commissione ritiene di aver compiutamente risposto anche al secondo quesito di cui all'articolo 2 del Decreto del Ministero delle Finanze in data 26/05/1992.

INTEGRAZIONE DI NATURA ECONOMICO-ESTIMATIVA

Dai documenti in atti, si è potuto rilevare come il Direttore Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. abbia chiesto all'U.T.E. di Roma in data 22.10.92 di fornire le proprie valutazioni circa la congruità e la convenienza economica della operazione consistente nella acquisizione al Demanio Pubblico del complesso immobiliare in questione per un prezzo di Lire 23.300.000.000.

Poichè la perizia U.T.E. del 17.3.93, determinando il probabile valore di mercato del compendio in questione, ha di fatto fornito una risposta in merito alla consistenza del prezzo, senza peraltro precisare la convenienza economica stessa, si ritiene utile integrare la presente relazione, che determina solo il valore di mercato del complesso alla data di stima, così come richiesto dal Decreto del Ministro delle Finanze in data 26.5.93, con una nota di carattere economico-estimativa, relativa appunto alla convenienza economica dell'operazione, ipotizzando che l'acquirente del complesso risulti il Demanio dello Stato.

Nei calcoli precisati nell'elaborato che precede, l'incognita si identificava nel valore di mercato che il compendio meritava

alla data del luglio 1992. Nel caso invece di un giudizio di convenienza economica, l'incognita non risulta il valore da corrispondere al momento della prelazione, che peraltro è noto ed è pari al Lire 23.300.000.000, ma il costo finale che dovrebbe sostenere lo Stato nell'ipotesi di realizzare direttamente tutti gli interventi di ristrutturazione e restauro dei fabbricati con sistemazioni dell'intero parco. Nella fattispecie si è parlato di costo e non di valore perchè quest'ultimo si identifica, di norma, nel costo più il profitto, ma nel caso, essendo il profitto uguale a zero, il valore si identifica con il costo medesimo.

Per non appesantire ulteriormente la presente relazione, non si espongono di seguito le tabelle ed i prospetti elaborati ma si riporta nella pagina seguente esclusivamente le risultanze che portano ad un valore finale del complesso totalmente ristrutturato pari a Lire 59.280.000.000 (I.V.A. esclusa). Si precisa che i costi tecnici dell'intervento sono stati anche in questo caso decurtati del contributo del 25% relativamente alle sole opere di restauro della Villa principale. Nel caso però i

RICAVI	COSTI											
Vcr	TOT. COSTI	Kc	Op	Oul	Oull	C	Sg	Int.	Imp.	Pa	r	n
59.280	26.543	15.322	213	0	0	0	916	10.092	0	0	12,0	3,0

Vca
23.300

Vca
23.300

costi del parco sono stati riferiti alla totale sua ampiezza.

Inoltre gli oneri professionali sono stati ridotti del 75% in quanto, per legge, la progettazione di massima e la direzione dei lavori deve essere eseguita da dipendenti pubblici. Ed ancora le spese generali sono state poste al netto degli oneri per commercializzazione.

Poichè l'ipotesi che si è assunta per il giudizio di convenienza elaborato, presume che sia lo Stato a fare l'intervento e, a intervento avvenuto, lo consegni ad un usuario, si è ritenuto corretto, similmente a come si è operato per un imprenditore privato, calcolare sia il saggio degli interessi passivi delle somme anticipate, sia il saggio per lo sconto dal momento dell'ultimazione degli interventi al momento dell'acquisto a mezzo prelazione, assumendo un tasso unico pari al 12% e cioè quello che lo Stato avrebbe sostenuto al momento della stima per approvvigionarsi dei capitali con l'emissione di B.O.T., nel caso al lordo dell'imposta. Ovviamente nei calcoli elaborati non figurano le voci nè del profitto netto nè delle imposte, perchè lo Stato opera come operatore marginale e tra

l'altro senza la finalità di alienare il bene trasformato.

Accettando valida l'ipotesi assunta, risulta che il valore del complesso totalmente ristrutturato al netto dell'I.V.A., nel caso di intervento diretto dello Stato, assomma a Lire 59.280.000.000, come desumibile dal prospetto dianzi esposto, somma che confrontata con il valore del complesso trasformato nell'ipotesi di un intervento privato, al netto dell'I.V.A. - per omogeneizzare queste due entità - assomma a Lire 48.542.000.000, pertanto maggiore di oltre il 22% ($59.280.000.000 / 48.542.000.000 = 1,22$).

E' evidente che l'emergente plusvalore del 22% rifluisce nell'area degli apprezzamenti extra-economici di natura storica, artistica architettonica e sociale, ammesso che la disponibilità di detto plusvalore possa rendersi praticabile nell'attuale ordinamento.

Roma li 30 giugno 1993

Serfieri

4

RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL DECRETO DEL MINISTRO DELLE FINANZE DEL 25 MAGGIO 1993 N°8784 (in relazione al decreto n°13228 del 7 ottobre 1992 di prelazione di villa Blanc a Roma e provvedimenti successivi)

COMMISSIONE PER LA VALUTAZIONE DI VILLA BLANC

RELAZIONE DI MINORANZA DELL'ARCH. FRANCESCO SCUPPOLA

- 1) Considerazioni sui criteri di stima proposti dal Prof. Piero Carrer

Per quel che riguarda lo schema di stima presentato alla Commissione in frontespizio dal Prof. Piero Carrer, non ritengo di sottoscriverlo per diversi motivi, alcuni dei quali possono essere riassunti come segue.

Nella tabella I a pag. 85 dello schema di stima del Prof. Carrer, formante parte integrante del verbale della riunione della Commissione del 29.6.1993, si legge il valore (espresso in lire italiane del 1992) della villa restaurata, stimato in quasi 53 miliardi. Poiché solo 13 miliardi e mezzo circa è il valore indicato per la villa da restaurare, la formula riportata in intestazione della stessa tabella dovrebbe giustificare la differenza tra queste due somme, per un importo prossimo a 40 miliardi. Tale quota preponderante del prezzo del prodotto finito solo in parte (meno della metà) è ascrivibile ai costi di restauro. Per il resto (oltre 20 miliardi) essa trova giustificazione in riferimento a ipotesi assunte come presupposti a fondamento della stima. La differenza è da imputare, oltre che ai saggi di capitalizzazione e ai criteri di omogeneizzazione, a valutazioni dei modi e dei tempi di restauro.

A pag. 22 dello stesso documento, il valore richiesto dal quesito B (Vac) è dato in funzione di diverse grandezze, una delle quali è il tempo (n) intercorrente tra l'acquisto e l'effettivo utilizzo del bene. Si osserva che il limite di Vac, per n che tende all'infinito, è uguale a zero.

Ciò equivarrebbe a dire che a nessun prezzo maggiore di zero sarebbe conveniente comprare un immobile che si intenda tenere inutilizzato a tempo indeterminato. Con un esempio concreto nel caso in cui il tempo intercorrente tra l'acquisto e l'utilizzo fosse di oltre quaranta anni (come ci è verificato durante la proprietà Sogeme) il valore di mercato che si otterrebbe per villa Blanc applicando la formula proposta ai valori riassunti a pag. 85 della stima del Prof. Carrer, verrebbe ad essere dell'ordine di alcune decine di milioni soltanto.

Trattandosi di un risultato inaccettabile, l'esemplificazione mostra con evidenza che il dominio temporale di applicazione della formula impiegata è molto ristretto.

L'esempio del caso limite reale e concreto, esulando dal dominio di validità della formula, è inoltre utile ad indicare che non sembra corretto stabilire il valore del patrimonio immobiliare di pregio solo in funzione dell'utilizzazione.

Questa formula misura la convenienza di una speculazione edilizia e dichiaratamente fornisce una valutazione dipendente dalle intenzioni del compratore.

Dato per scontato che ogni soggetto pubblico o privato deve agire secondo la propria convenienza amministrando oculatamente il proprio patrimonio, non si ritiene che lo Stato, nel valutare l'opportunità di acquisire un bene di notevole interesse culturale o sociale, immediatamente riconosciuto come tale (il primo vincolo fu apposto a meno di trent'anni dalla costruzione), debba basarsi su tali criteri estimativi. Né quindi, che in base al quesito posto dal Ministero delle Finanze al proprio Ufficio Tecnico Erariale (U.T.E.), su tali o simili criteri dovesse basarsi l'U.T.E. nella valutazione resa.

Neppure si può accettare al proposito il riferimento all'arbitrarietà del mercato di cui a pag. 87 del documento del Prof. Carrer. Il mercato del collezionismo, il mercato antiquario, il mercato dell'arte sono usualmente quotati: non è vero che non siano quantizzabili. Poco o nulla hanno a che vedere con i valori soggettivi ed affettivi, economicamente irrazionali, citati richiamando il Di Cocco dal Prof. Carrer. Non è utile generare confusione tra un'offerta più alta del valore di mercato e un settore specifico del mercato caratterizzato da prezzi elevati.

La valutazione economica dei Beni Culturali e Ambientali in larga misura prescinde dalla utilizzazione del bene e può avvenire mediante accertamenti di valore indipendenti dall'uso e dalla durata del possesso. Non si può sostenere che un rudere o un parco di interesse storico o artistico non producano ricchezza solo perché non vengono utilizzati in senso ordinario, come edificio o come giardino. Non si spiegherebbero i proventi del turismo. Gli oggetti d'arte, con i materiali preziosi e i beni immobiliari (malgrado le flessioni registrate negli ultimi anni), rappresentano i più tradizionali beni rifugio: una forma di investimento sicuro (la villa Blanc è un bene artistico e immobiliare insieme). Generalmente si apprezzano nel tempo. Non possono essere assimilati (sia pure non esplicitamente, ma attraverso una formula) ad una materia prima rapidamente deperibile, che deve essere immediatamente lavorata e venduta. Il mercato immobiliare urbano e metropolitano è solo marginalmente connesso ai processi produttivi.

Si può osservare che la logica soggiacente la formula impiegata è quella della fretta determinata dal costo del denaro. Né gli interventi pubblici, né gran parte degli interventi privati nel settore degli investimenti immobiliari si ispirano a tale logica, ed anzi l'investimento immobiliare è usualmente ritenuto

un mezzo di accantonamento dei capitali. L'edificio in cattivo stato di conservazione consente poi di accedere gradualmente all'investimento immobiliare, dilazionando opportunamente i tempi dei lavori e quindi le spese, senza sopportare i costi di un mutuo, di una rateizzazione o di altra forma di prestito. Il capitale è sempre disponibile, poiché il bene può essere rivenduto anche non restaurato.

Grandi operazioni immobiliari prevedono spesso il non utilizzo dei fabbricati anche per tempi cospicui. Una diffusa forma di utilizzazione, la locazione, come è noto abbassa considerevolmente il valore del bene.

Non è quasi mai conveniente, come invece si ipotizza tra i presupposti della stima del Prof. Carrer, eseguire lavori di restauro per reinvestire i beni sul mercato. Convien invece eseguirli quando sia noto l'acquirente o comunque l'utilizzatore. Usualmente, specie nel caso di edifici di particolare importanza, il restauro è necessariamente subordinato all'individuazione dell'utilizzatore del bene, che può esprimere particolari esigenze, da soddisfare in occasione dei lavori.

Della stima del Prof. Carrer non si ritiene insomma che siano da accettare, in quanto eccessivi, alcuni presupposti, quali ad esempio:

1) che il prezzo di mercato che deve stimare la Commissione e la convenienza che doveva stimare l'U.T.E. possano essere espressi da un procedimento circoscritto alle valutazioni proprie di un operatore privato. E' appena il caso di segnalare che, ove si fosse proceduto alla stima della convenienza alla prelazione, per valutare nella sostanza l'operato dell'U.T.E., sarebbe stato necessario detrarre ai costi dell'intervento la quota del contributo pubblico che comunque lo Stato avrebbe restituito al proprietario, nel caso di un restauro privato del bene. L'inserimento dell'intero importo nel caso di un intervento pubblico, non sarebbe corretto: una quota pari al contributo concesso ai privati verrebbe comunque versata anche in assenza di intervento pubblico totale, e non può quindi figurare tra i costi dell'intervento.

2) che il mercato in area metropolitana centrale e semicentrale possa essere ridotto all'imprenditoria edilizia. I costi di restauro non possono essere interamente detratti dal valore del prodotto finito per ottenere il valore del bene da restaurare. Spesso lavori di adattamento sono comunque necessari per ragioni funzionali, e verrebbero a sommarsi al costo dell'edilizia ordinaria nuova o restaurata: per questo in tali casi vengono maggiormente apprezzati sul mercato i beni da restaurare, che consentono un risparmio sul prezzo di acquisto. Prima di detrarli dal valore del prodotto finito, occorrerebbe quindi diminuire i costi di restauro di una opportuna aliquota che esprima il costo medio dei lavori che comunque usualmente vengono eseguiti da ogni nuovo proprietario a prescindere dalla vetustà del bene.

3) il costo del denaro, assunto per lo Stato. Anche per un privato l'indice può risultare eccessivo, in quanto il mercato immobiliare non si esaurisce

nell'attività edilizia. Può configurarsi il caso di un imprenditore marginale a rischio zero o di un acquirente determinato ad un investimento immobiliare per fini diversi da quello imprenditoriale, come ad esempio il fabbisogno di spazi o la necessità di investire nel settore (fissata in statuto degli istituti di credito o delle società di assicurazioni).

4) i tempi di realizzazione, per un privato, di 3,5 anni

5) che i prezzi di restauro debbano essere (non unitariamente ma complessivamente) superiori a quelli fissati dalla Soprintendenza competente e desunti dalla consuetudine del restauro in applicazione di listini tratti dal prezzo del Genio Civile-Ministero dei Lavori Pubblici. Un privato potrà, se mai, spendere di meno, non di più. Occorre considerare che l'innalzamento dei costi di ristrutturazione è stato giustificato con l'esigenza di condurre complessi lavori di adattamento per la realizzazione di moderni impianti di climatizzazione, trascurando che con ogni probabilità tali impianti non risulterebbero compatibili con la tutela dell'edificio ai sensi della legge 1089 del 1939.

Per quel che riguarda l'esame dei manufatti operato nella stima del Prof. Carrer, occorre distinguere tre casi:

A) manufatti esistenti che non sono stati considerati (cunicoli, catacombe, pitture, decorazioni, materiale archeologico, materiali architettonici)

B) manufatti esistenti che sono stati considerati solo parzialmente, in riferimento ai criteri di omogeneizzazione e alle valutazioni storico artistiche e florovivaistiche;

C) manufatti non più esistenti nella cubatura ma parzialmente conservati nelle strutture, dei quali è possibile e forse opportuno prevedere il ripristino (ad esempio le cinque grandi serre).

Dunque la stima del Prof. Carrer è improntata a criteri di estrema prudenza, e se ha reintrodotto (solo in parte) le quantità cautelativamente omesse dall'U.T.E., ne ha diminuite altre e ha adottato criteri ancor più restrittivi in ordine alla previsione dei tempi e all'adozione del saggio di capitalizzazione.

Nella stima del Prof. Carrer si è stabilito di giungere al valore di mercato attuale presupponendo un acquirente interessato ad acquistare, a restaurare e a rivendere il bene conseguendo un congruo guadagno o profitto. In relazione a tale ipotesi si è proceduto a stimare con criterio analogico comparativo quale potrebbe essere il valore di mercato della villa restaurata, a stimare i costi del restauro detraendo questi ultimi al primo valore per ottenere il valore di mercato della villa nello stato attuale. Sia nella prima che nella seconda stima (e dunque anche nel risultato ottenuto per sottrazione) non si sono quantificate economicamente le indicazioni specifiche di carattere storico artistico inerenti

il valore dell'immobile né quelle relative alla modalità e ai costi di restauro. L'apporto dell'esperto in beni culturali e ambientali non è stato tradotto in termini economici. Le operazioni di calcolo e i risultati, conseguentemente, non tengono conto di tali fattori, peraltro assai rilevanti nel caso in esame.

La Commissione non ha discusso, esaminato, chiarito, concordato e fissato preliminarmente i criteri estimali da seguire, per ricavare poi, analiticamente, in base a procedure predeterminate e approvate, il computo e la quantificazione del risultato atteso. Ha invece simultaneamente lavorato ai criteri da adottare o da seguire e alle operazioni di calcolo e verifica, indagando i risultati conseguibili al variare dei presupposti.

Nella stima del Prof. Carrer non si chiarisce che i due quesiti (quello a suo tempo posto all'U.T.E., il cui operato la Commissione è chiamata a verificare, e il secondo posto alla Commissione) si riferiscono a due quantità diverse e che la prima è sicuramente maggiore della seconda. A prescindere dai valori calcolati, la stima richiesta all'U.T.E. doveva correttamente esprimersi in una cifra superiore a quella risultante dalla risposta al secondo quesito posto alla Commissione. Una risposta ai due differenti quesiti che si esprima in un solo valore non può quindi apparire esaustiva, a meno che non si sia inteso stabilire una soglia minima.

- 2) Risposte ai quesiti.

E' opportuno innanzi tutto ribadire che il secondo quesito posto alla Commissione in frontespizio non coincide con quello a suo tempo posto all'Ufficio Tecnico Erariale (U.T.E.) e che pertanto nel valutare le procedure seguite dall'U.T.E. nella perizia di stima del 17 marzo 1993, per rispondere al primo quesito posto alla Commissione, occorre tenere conto di tale differenza. Alla Commissione è stato chiesto, al secondo quesito, di valutare il prezzo di mercato, mentre all'U.T.E. (con note del Ministero delle Finanze 22562 in data 18.9.1992 e 2A/2057 in data 21.10.1992, nonché con telegramma 13867 del 9.10.1992) è stato chiesto di supportare e dettagliare analiticamente un precedente parere di congruità (protocollo U.T.E. 31911/10 del 6 ottobre 1992, rilasciato in linea di larga massima a causa dell'urgenza), di stimare la convenienza economica e di esprimere un giudizio sull'opportunità della prelazione.

Esaminando la stima redatta il 17 marzo 1993 dall'U.T.E. si è riscontrata la possibilità di apportare correzioni nei due sensi, in aumento e in diminuzione. Tali correzioni sostanzialmente si compensano le une con le altre, tanto da potersi certamente sostenere che le imprecisioni o gli errori riscontrabili non siano tendenziosi.

Nella stima U.T.E. le quantità riscontrate come presenti in eccesso (per deformazione del supporto cartaceo o altro) sono ampiamente compensate dalle quantità omesse o riportate in difetto, per cautela estimale.

Complessivamente la stima U.T.E. appare formulata con criteri di prudenza, e infatti sia i valori dell'immobile restaurato che i costi di ristrutturazione sono inferiori a quelli che possono risultare da altre procedure di stima, quali quelle seguite dal Prof. Carrer.

Può essere pertanto sostanzialmente confermata la stima U.T.E. e il parere di congruità relativamente all'importo di £. 23.300.000.000 + I.V.A. per l'acquisto, come è risultato anche a seguito di indagini per l'attualizzazione dei prezzi di precedenti atti di compravendita dello stesso bene, risalenti al 1950¹ e al 1972². Sembra meno attendibile la stima fallimentare del 1987-1988 per la determinazione dell'importo da porre a base d'asta, non in merito alla quantificazione (pari a 18 miliardi) ma per la sommaria ed erronea procedura

¹ La valutazione di £. 180.000.000 nel 1950 per l'immobile occupato, rapportata all'andamento dei valori immobiliari, deve essere incrementata di una misura orientativamente valutabile in circa 240 volte per essere espressa in valore 1992 dell'immobile quasi interamente libero (tale misura può essere riscontrata dagli annunci economici del settore consultabili in emeroteca). Si ottiene pertanto un totale di 43.200.000.000 che deve essere ridotto per il progredire del degrado nel periodo dei 42 anni seguenti. I vincoli, richiamati in atto, risultano precedenti a quelli attuali, ma solo marginalmente diversi nella sostanza. Per la presenza di vincolo monumentale (ai sensi della legge del 20.6.1909 n°364) e di vincolo a verde (di piano regolatore) non potevano esistere legittime e fondate aspettative di ulteriori edificazioni nell'area.

Occorre valutare che la villa principale nel 1950 è descritta, in atto, in stato di parziale abbandono e che all'epoca la costruzione era già vetusta di oltre mezzo secolo. Si ritiene pertanto che l'ulteriore degrado possa essere espresso in un decremento non eccedente il 25-30%.

Nell'atto del 1950 il valore di 180 milioni è ripartito in 150 milioni per i terreni e in 30 milioni per le costruzioni. Ciò è sicuramente da porre in relazione al fatto, dichiarato, che i fabbricati erano allora nella quasi totalità occupati e funzionanti.

² Nell'atto di compravendita del dicembre 1972 è fissato il prezzo di 15.500.000 D.M., equivalenti, al cambio di allora (circa £.182,99) a £. 2.836.345.000. Poiché dal 1972 al 1992 i valori immobiliari dell'area sono aumentati di una misura che oscilla almeno dalle 15 alle 18 volte (superiore all'indice ISTAT), si ricaverebbe un valore al 1992 compreso tra £. 42.545.175.000 e £. 51.054.210.000 (quindi un valore medio di £. 46.799.692.500). A tale valore deve essere però sottratto un coefficiente relativo all'incremento del degrado nel periodo, nonché al mancato soddisfacimento delle condizioni precisate in atto e al permanere delle marginali occupazioni. Non sembra di dover ipotizzare che tale coefficiente possa complessivamente superare il 50% dell'importo pattuito.

La consistenza viene così descritta (art. 1, p. 2): "complesso immobiliare sito in Via Nomentana comprendente vari edifici del volume complessivo di mc. 26.765 vuoti per piano fuori terra, le aree sulle quali gli edifici insistono, nonché le relative aree pertinenti e adiacenti della superficie catastale di mq. 39.390 fra coperto e scoperto".

Dalla consistenza dichiarata in atto nel 1972 si evince che, anche trascurando del tutto il valore del parco, delle serre e degli ambienti interrati, il compenso pattuito nel luglio 1992, risulta inferiore a £. 1.000.000 al metro cubo.

seguita. Tuttavia anche tale cifra, se attualizzata, conferma la stima U.T.E. che risulta semmai cautelativamente inferiore agli importi cui si potrebbe giungere.

Le valutazioni U.T.E. che possono essere corrette in senso tale da produrre una diminuzione del valore di mercato della villa sono gli interessi sulle somme impegnate per acquisto e ristrutturazione (da calcolare forse in misura maggiore e sull'intero importo impegnato), la durata dell'operazione economica (elevabile rispetto a 2 anni) ³.

Tra gli elementi che riducono il valore di mercato della villa, non si ritiene che debba essere considerata anche la destinazione urbanistica del parco a zona N, inquanto una ampia e consolidata giurisprudenza chiarisce che le destinazioni urbanistiche non incidono sul valore venale (e quindi sul valore di mercato) ed esclude che in sede estimale si debba tenere conto delle prescrizioni urbanistiche quando queste abbiano eminente carattere espropriativo: la destinazione a zona N non può quindi ridurre il valore venale del bene.

Le valutazioni U.T.E. che possono essere corrette in senso opposto, tale da produrre un aumento del valore di mercato della villa sono: il prezzo del prodotto finito (a fine restauro), elevabile da circa 37 a oltre 50 miliardi, il valore storico artistico dell'immobile, la consistenza che è stata valutata con diversi scarti, a volte positivi e altre negativi, ma che complessivamente risulta di un quinto superiore, per un totale che passa da circa 6400 a oltre 7500 mq. coperti.

Oltre al valore della villa restaurata, l'altro dei due dati fondamentali incogniti risiede nei costi previsti per il restauro edilizio, che oscillano, nelle recenti stime ufficiali, tra 22 e 12 miliardi circa, con dieci miliardi di di scarto.

In qualità di membro della Commissione esperto in restauro (progettazione e direzione dei lavori) ritengo congruo il prezzo inferiore, fissato dalla Soprintendenza competente in materia ⁴.

³ Si esclude tuttavia che i tempi di rientro per un privato possano essere quasi raddoppiati, elevandoli da 2 a 3,5 anni, come invece si propone nel documento del Prof. Carrer.

⁴ Relazione di sopralluogo redatta dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Roma in data 4.8.1992 a firma del Soprintendente Arch. Francesco Zurli. Il documento è sintetico e sommario, ma risulta attendibile nell'importo totale.

Tale relazione è analoga alla stima della stessa Soprintendenza riportata alle pagine 1 e 2 del fascicolo di documentazione del 20 ottobre 1992 della 7^a Commissione permanente del Senato della Repubblica (relatore Zecchino), e approssimativamente risulta concordante con le valutazioni dei costi di restauro successivamente formulate dall'U.T.E.

Il valore del parco non può intendersi pari a zero né come un onere negativo. E' di tutta evidenza il grande interesse strategico e ambientale delle aree libere in zone congestionate e centrali. Anche sotto il profilo vivaistico gli oneri da sostenere per la sistemazione del parco sono certamente inferiori a quelli relativi ad una sua creazione ex novo con essenze d'alto fusto.

Di incerta valutazione è infine il valore del complesso sotto il profilo storico artistico, trattandosi di un monumento unico ⁵.

Occorre considerare che sul mercato l'apprezzamento dell'architettura storica d'autore è divenuto sempre più rilevante: i prezzi unitari possono raggiungere livelli anche doppi di quelli dell'edilizia ordinaria della stessa area.

Per quanto sopra esposto si ribadisce e si assevera che il prezzo di compravendita fissato in L. 23.300.000.000 + I.V.A. (risultante dalla somma di importi dilazionati nel tempo, da ridurre in caso si voglia esprimerlo in lire del luglio 1992) appare ampiamente congruo come valore di mercato. La stima U.T.E. è sicuramente perfettibile, come certamente lo è anche il lavoro svolto successivamente dalla Commissione, ma risulta sostanzialmente equilibrata. Le imprecisioni, le inesattezze o gli errori appaiono complessivamente compensati. In seguito agli ulteriori esami esperiti si conferma pertanto il parere già reso entro l'originaria scadenza dell'11 giugno 1993.

Si segnala infine che esistono anche, ma che non si sono valutati economicamente, i benefici derivanti dall'utilità sociale e culturale del parco, da determinare per quantificare la convenienza economica alla prelazione da parte dello Stato. Tali benefici non concorrono tuttavia alla formazione del prezzo di mercato e correttamente non compaiono quindi nella stima richiesta col secondo quesito posto alla Commissione.

- 3) Notizie sul pregio architettonico, storico artistico e ambientale

La villa, composta da corpi di fabbrica distinti immersi nel parco, è situata lungo la via Nomentana all'altezza di S. Agnese, a poca distanza dalle mura aureliane (porta Pia) e quindi dal centro. Il pianificato spostamento delle attività direzionali verso il settore Est della periferia rende ancor più centrale e quindi pregiata l'ubicazione del complesso.

La stima superiore si ricava invece da uno studio di fattibilità della Direzione Generale dei Lavori del Demanio e dei materiali del Genio (stima delle Forze Armate del settembre 1992).

⁵ Si considerino le caratteristiche peculiari del complesso, sinteticamente descritte in seguito.

La vigna, di dimensioni molto superiori all'attuale parco, fu acquistata nel 1848 da Lorenzo Lezzani e successivamente ampliata dal figlio Massimiliano. Il fabbricato generalmente contrassegnato dalla lettera "C", anche denominato "Cavalletti" dal nome dell'ultimo occupante, con l'iscrizione della proprietà Lezzani, è forse il più antico del complesso. Lorenzo Lezzani era impresario al quale si era rivolto l'architetto archeologo e urbanista Giuseppe Valadier, autore, tra l'altro, del palazzo Lezzani al Corso. Non è dunque escluso che tale primo corpo di fabbrica sia stato progettato, disegnato o ispirato dal Valadier stesso. La proprietà fu ceduta nel 1895 a Violante Filippi e da questa ad Alberto Blanc.

La palazzina principale, in stile variamente definito liberty, floreale ed eclettico, rappresenta in realtà una delle prime espressioni artistiche teco a stabilire un denominatore comune alle diverse componenti della nascente cultura europea. In tal senso si è parlato di sincretismo architettonico. È un fabbricato a pianta libera e, primo tra gli altri fabbricati restanti, fu edificato fra il 1895 e il 1897 dalle maestranze dell'impresa del costruttore e ingegnere piemontese Francesco Mora, secondo il progetto, i disegni e le direttive dell'architetto e archeologo Giacomo Boni, per l'allora Ministro degli Esteri del secondo governo Crispi, barone Alberto Blanc, impiegando materiali di pregio (granito rosso, marmo greco, africano e frigio, broccatello di Verona, travertino, tufo alabastrino, essenze di larice, cedro americano, mogano e acacia di Cuba, ghisa, ferro battuto, rame, vetro, ceramica, cuoio, stucchi, tempera, mosaico). Il fabbricato maggiore, di impianto planimetrico frastagliato e irregolare, ha tre ingressi distinti e aveva finiture e dotazioni di lusso: un teatro, un laghetto sotterraneo con finte stalattiti e stalagmiti e un budda dorato, una statua di Nettuno all'aperto con due delfini, cisterna di 300 metri cubi, ascensore ad acqua. Tra le serre fu costruita quella che all'epoca era la più grande struttura parabolica d'Italia. Gli ornati sono opera di Adolfo De Carolis, illustratore delle opere di D'Annunzio e decoratore del palazzo pubblico di Bologna. Tra gli altri furono coinvolti il Pirotta, il Sangiorgi, il pittore Nino Costa e, per consulenze, Morris, Huxley e il Ministro di Giustizia Zanardelli. A fini ornamentali furono impiegati anche frammenti di sarcofago e altri marmi antichi lavorati (frammenti scultorei e architettonici di notevole pregio un arcosolio, due colonne e una trabeazione di età severiana, il mausoleo a tamburo qui rimontato impiegando i frammenti di quello a tamburi gemini scavato nel 1876 a Tor di Quinto, sulla Flaminia antica).

Il restauro di villa Blanc ha dunque uno straordinario interesse e un particolare valore culturale, trattandosi di un'opera significativa realizzata da uno dei principali autori italiani della moderna teoria del restauro. Il Boni è

10

noto inoltre per gli scavi condotti al Foro Romano, sul Palatino e per la ricostruzione del campanile della basilica di San Marco a Venezia

Si è detto che l'attuale giardino costituisce solo una piccola parte dei terreni agricoli originariamente formanti la proprietà. Il parco misurava mediamente 150 metri circa di fronte sulla via Nomentana e 400 metri circa in profondità, ridotti a 275 in seguito all'urbanizzazione del quartiere ed ulteriormente ridotti per l'allargamento di via Nomentana (che ha comportato la demolizione della originaria residenza del portiere e del muro di cinta frontale, lo smontaggio del portale di accesso, l'isolamento del mausoleo antico tra le carreggiate). Negli ultimi decenni la superficie totale del terreno su cui insistono il parco, la villa e i fabbricati minori è quindi diminuita da 6 a 4 ettari circa. Pur con queste riduzioni di superficie, il complesso rappresenta uno dei rari esempi superstiti di villa urbana a Roma. La maggior parte dei parchi romani fu infatti cancellata dalle edificazioni condotte tra la fine dell'ottocento e l'inizio del secolo.

30 giugno 1993

Arch. Francesco Scoppolo



A. Convenienza - congruità

Integrazione Carrer

Prezzo prelazione su compravendita
Totale con IVA al 9 %

23,3 MD*
25,37 MD

a tale importo s'aggiungono

35,98 MD*

apparentemente così ripartiti:

15,32 MD* per lavori
20,66 MD* d'interessi e spese varie

Totale

59,28 MD*

Tale importo è del 22% più alto rispetto al valore di mercato a lavori ultimati stimato
48,54 MD*

* IVA esclusa

B. Valore di mercato

Totale a lavori ultimati IVA inclusa

52,90 MD

Valore allo stato attuale

13,57 MD

Differenza residua

39,33 MD

così ripartita:

14,5 MD per lavori
24,83 MD d'interessi e spese varie

A. Convenienza - congruità

Integrazione Carrer

Prezzo prelazione su compravendita
Totale con IVA al 9 %

23,3 MD*
25,37 MD

a tale importo s'aggiungono

35,98 MD*

apparentemente così ripartiti:

15,32 MD* per lavori
20,66 MD* d'interessi e spese varie

Totale

59,28 MD*

Tale importo è del 22% più alto rispetto al valore di mercato a lavori ultimati stimato
48,54 MD*

* IVA esclusa

B. Valore di mercato

Totale a lavori ultimati IVA inclusa

52,90 MD

Valore allo stato attuale

13,57 MD

Differenza residua

39,33 MD

così ripartita:

14,5 MD per lavori
24,83 MD d'interessi e spese varie

A. Convenienza - congruità

Integrazione Carrer

Prezzo prelazione su compravendita
Totale con IVA al 9 %

23,3 MD*

25,37 MD

a tale importo s'aggiungono

35,98 MD*

apparentemente così ripartiti:

15,32 MD* per lavori

20,66 MD* d'interessi e spese varie

Totale

59,28 MD*

Tale importo è del 22% più alto rispetto al valore di mercato a lavori ultimati stimato
48,54 MD*

* IVA esclusa

B. Valore di mercato

Totale a lavori ultimati IVA inclusa

52,90 MD

Valore allo stato attuale

13,57 MD

Differenza residua

39,33 MD

così ripartita:

14,5 MD per lavori

24,83 MD d'interessi e spese varie

PRO MEMORIA

In risposta ai quesiti di cui al decreto del Ministro delle Finanze del 25 maggio 1993 n°8784 istitutivo della Commissione per la valutazione di villa Blanc, ho presentato una relazione di minoranza nell'ultima riunione del 30 giugno 1993. Il primo paragrafo di tale relazione è dedicato alla discussione dei criteri seguiti dalla maggioranza della Commissione, esaminando uno schema di risposta approntato dal Prof. Carrer e presentato il 29 giugno in Commissione.

Nel corso della riunione del 30 tale documento di maggioranza è stato modificato quanto alla numerazione delle pagine, a marginali correzioni lessicali e ad alcune limitate integrazioni.

L'integrazione più rilevante consiste nell'aver accolto il principio della diversità tra i quesiti posti all'U.T.E. (convenienza e congruità) e quelli posti alla Commissione (correttezza del parere reso dall'U.T.E. e prezzo di mercato). È stato aggiunto al valore di mercato presunto (richiesto alla Commissione col secondo quesito), un sommario calcolo dei costi in caso di intervento dello Stato, per poter rispondere nel merito al primo quesito. Tale integrazione di natura economico estimativa propone procedure che sembra opportuno discutere secondo lo schema seguente.

I costi di restauro andrebbero decurtati dal 30 al 50% e non del 25% come proposto. Inoltre la decurtazione andrebbe applicata non solo sul fabbricato principale, ma anche sugli altri fabbricati minori (uno dei quali è forse opera del Valadier) di sicuro interesse storico artistico, espresso sin dal vincolo apposto ai sensi della legge di tutela del 1909.

Il valore noto, da corrispondere al momento della prelazione, se espresso in lire del luglio 1992 non è di 23.300.000.000 + I.V.A. ma inferiore, inquanto era previsto un dilazionamento del versamento della somma.

Le spese generali, per lo Stato, andavano ridotte in quanto in larga misura si tratta di spese fisse, indipendenti dall'attuazione del progetto.

Per Stato si deve intendere la pubblica amministrazione nel suo complesso, e non un ramo circoscritto di essa. Perde allora di significato il procedimento che prevede, dopo tre anni e mezzo, una fittizia consegna del bene restaurato. Per lo stesso motivo non andrebbe indicata, tra i costi, l'I.V.A. che lo Stato versa a sé stesso.

L'ipotesi assunta, che il complesso venga consegnato ad amministrazione pubblica diversa dal ramo storico artistico del demanio dopo e non prima del restauro, contrasta con i programmi formulati in occasione della prelazione.

Sia il saggio di interessi che il tasso di sconto dell'intervento pubblico sono fissati al tasso del 12 % annuo, troppo alto.

Lo scarto del 22%, tra i risultati che consentirebbero di confermare la stima dell'U.T.E. e quelli presentati con tale integrazione, verrebbe compensato dalla correzione di questi punti controversi.

Appare improprio applicare una formula economica che presuppone l'intenzione di alienare tempestivamente un bene ad un caso in cui si riconosce che non vi è la finalità di alienare il bene trasformato.

Secondo il parere reso a maggioranza a nessun prezzo maggiore di zero sarebbe conveniente comprare un immobile che si intenda tenere inutilizzato a tempo indeterminato.

con i miei migliori saluti

1 luglio 1993

Arch. Francesco Scoppola



SINTETICHE CONSIDERAZIONI SUL VALORE DI VILLA BLANC

Il prezzo di 23,3 miliardi di lire al netto dell'I.V.A. è congruo e conveniente perché il complesso di Villa Blanc, quando sarà restaurato, avrà un valore certamente superiore a 50 miliardi attuali, mentre il costo dei lavori necessari oscilla tra i 13 e i 15 miliardi.

Per sostenere che il prezzo è poco conveniente occorrerebbe dimostrare che esistano oneri aggiuntivi molto alti, introducendo anche un elevato costo dei capitali da impegnare, elevando i tempi di realizzazione e adottando formule adatte a spiegare la logica degli investimenti privati, non quella degli interventi pubblici. L'uso dei beni culturali pubblici non è impedito dall'esecuzione dei restauri. Anzi il cantiere è una occasione per visite e studi di straordinario interesse e il parco potrebbe essere sistemato e aperto al pubblico in tempi molto brevi, anche prima che si concluda il restauro edilizio. Queste esagerazioni dei costi e delle condizioni del restauro sono quindi eccessive.

Le precedenti compravendite della villa, attualizzate, dimostrano che il prezzo di 23,3 miliardi è conveniente; anche un paragone con i prezzi di mercato è molto esplicito in tal senso.

Nell'ipotesi di non valutare e quindi acquisire gratis il parco, tutti i locali interrati, i ricostruendi volumi delle serre, i materiali archeologici e tutte le decorazioni esistenti, si osserva che la sola cubatura edilizia fuori terra, frazionata in numerosi edifici e quindi molto appetibile, è pari a oltre 26.000 metri cubi: si ricava che il prezzo unitario di acquisto per 23,3 miliardi risulta inferiore a un milione al metro cubo. Un prezzo conveniente anche se si dovesse ricostruire la villa dalle fondamenta e anche se il prezzo non fosse comprensivo di parco, annessi e decorazioni.

Le stime di congruità dell'Ufficio Tecnico Erariale (U.T.E.) sono state molto prudenti, mantenendo mediamente una misura cautelativamente inferiore alla consistenza reale.

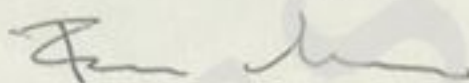
Tutto ciò anche ignorando il pregio storico artistico, che non è un capriccio arbitrario di affezione, ma un valore esprimibile che si riverbera sul mercato con aumenti sensibilissimi dei prezzi e che rende quindi ancor più vantaggioso l'acquisto al prezzo stabilito nella compravendita.

Sia i manufatti artistici che gli immobili sono considerati beni rifugio. A maggior ragione lo sono gli edifici di interesse artistico.

Per lo Stato occorre infine valutare l'acquisto sotto il profilo culturale, urbanistico e sociale: le dotazioni, le attrezzature e i servizi, a Roma molto carenti, possono essere utilmente realizzati anche quando rappresentano un onere economico, anche quando non sono economicamente vantaggiosi. Ma in questo caso si tratta di ottenere vantaggi ulteriori da un buon investimento di capitale pubblico.

1 luglio 1993

Francesco Scoppola



SINTETICHE CONSIDERAZIONI SUL VALORE DI VILLA BLANC

Il prezzo di 23,3 miliardi di lire al netto dell'I.V.A. è congruo e conveniente perché il complesso di Villa Blanc, quando sarà restaurato, avrà un valore certamente superiore a 50 miliardi attuali, mentre il costo dei lavori necessari oscilla tra i 13 e i 15 miliardi.

Per sostenere che il prezzo è poco conveniente occorrerebbe dimostrare che esistano oneri aggiuntivi molto alti, introducendo anche un elevato costo dei capitali da impegnare, elevando i tempi di realizzazione e adottando formule adatte a spiegare la logica degli investimenti privati, non quella degli interventi pubblici. L'uso dei beni culturali pubblici non è impedito dall'esecuzione dei restauri. Anzi il cantiere è una occasione per visite e studi di straordinario interesse e il parco potrebbe essere sistemato e aperto al pubblico in tempi molto brevi, anche prima che si concluda il restauro edilizio. Queste esagerazioni dei costi e delle condizioni del restauro sono quindi eccessive.

Le precedenti compravendite della villa, attualizzate, dimostrano che il prezzo di 23,3 miliardi è conveniente; anche un paragone con i prezzi di mercato è molto esplicito in tal senso.

Nell'ipotesi di non valutare e quindi acquisire gratis il parco, tutti i locali interrati, i ricostruendi volumi delle serre, i materiali archeologici e tutte le decorazioni esistenti, si osserva che la sola cubatura edilizia fuori terra, frazionata in numerosi edifici e quindi molto appetibile, è pari a oltre 26.000 metri cubi: si ricava che il prezzo unitario di acquisto per 23,3 miliardi risulta inferiore a un milione al metro cubo. Un prezzo conveniente anche se si dovesse ricostruire la villa dalle fondamenta e anche se il prezzo non fosse comprensivo di parco, annessi e decorazioni.

Le stime di congruità dell' Ufficio Tecnico Erariale (U.T.E.) sono state molto prudenti, mantenendo mediamente una misura cautelativamente inferiore alla consistenza reale.

Tutto ciò anche ignorando il pregio storico artistico, che non è un capriccio arbitrario di affezione, ma un valore esprimibile che si riverbera sul mercato con aumenti sensibilissimi dei prezzi e che rende quindi ancor più vantaggioso l'acquisto al prezzo stabilito nella compravendita.

Sia i manufatti artistici che gli immobili sono considerati beni rifugio. A maggior ragione lo sono gli edifici di interesse artistico.

Per lo Stato occorre infine valutare l'acquisto sotto il profilo culturale, urbanistico e sociale: le dotazioni, le attrezzature e i servizi, a Roma molto carenti, possono essere utilmente realizzati anche quando rappresentano un onere economico, anche quando non sono economicamente vantaggiosi. Ma in questo caso si tratta di ottenere vantaggi ulteriori da un buon investimento di capitale pubblico.

1 luglio 1993

Francesco Scoppola





IL CAPO DI GABINETTO
DEL MINISTRO DELLE FINANZE

2/F/83

On. Ministro Rombey,

per incarico del Ministro Gello, temporaneamente assente da Roma, Le trasmetto copia della relazione che la Commissione di integrità sul complesso immobiliare Villa Bianchi ha rassegnato in data 30 giugno 1993, e la nota con cui il ministro Gello c'ha trasmesso il Presidente del

Comiglio -

San vive localitate,

Wass Rikus



- 1 LUG. 1993

Il Ministro delle Finanze

10630

Signor Presidente,

mi pregio trasmettere copia della relazione redatta in data 30 giugno c.a. dalla Commissione da me nominata per la verifica della correttezza del procedimento di valutazione, seguito dall'Ufficio tecnico erariale di Roma, del compendio immobiliare denominato "Villa Blanc", in conseguenza del quale il Ministro dei Beni Culturali ed Ambientali ha esercitato il diritto di prelazione all'acquisto dello stesso compendio, ex lege 1° giugno 1939, n° 1089, verso il pagamento del prezzo di lire 23.300.000.000.

La Commissione anzidetta ha conclusivamente affermato che...." il più probabile valore di mercato del compendio di Villa Blanc, al luglio 1992, possa indicarsi in complessive lire 12.450.000.000" e, quindi, ha accertato un valore notevolmente inferiore a quello per il quale (23.300.000.000) è stato esercitato il diritto di prelazione.

L'organo collegiale predetto ha poi anche proceduto, con apposita nota di carattere economico-estimativo annessa alla propria relazione, ad una valutazione circa la convenienza economica dell'acquisto, ipotizzando che l'acquirente del complesso risulti lo Stato.

Dr. Carlo Azeglio Ciampi
Presidente del Consiglio
dei Ministri

R O M A



Il Ministro delle Finanze

Ha segnalato che occorre, a tal fine, tener conto del costo finale del bene e cioè, oltre che del valore effettivo di mercato del bene stesso, anche della realizzazione diretta di tutti gli interventi di ristrutturazione e restauro dei fabbricati, con sistemazione dell'intero parco; è pervenuta, quindi, sulla scorta di calcoli indicati in apposite tabelle e prospetti, alla definizione di un valore del complesso totalmente ristrutturato di lire 59.280.000.000 (I.V.A. esclusa), in confronto ad un valore di lire 48.542.000.000, qualora l'intervento venisse realizzato da soggetto privato; ha evidenziato, infine, che il plus-valore esistente tra il valore del complesso trasformato nell'ipotesi di intervento privato ed il valore accertato nel caso di intervento diretto dello Stato - ammontante a circa il 22% in più nella seconda ipotesi - ... "rifluisce nell'area degli apprezzamenti extra-economici di natura storica, artistica, architettonica e sociale, ammesso che la disponibilità di detto plus valore possa rendersi praticabile nell'attuale ordinamento".

In breve, la Commissione ha rimesso ad apprezzamenti di natura del tutto discrezionale l'opportunità dell'acquisto, tenuto conto dei valori extra-commerciali, pur presenti nella fattispecie e più volte segnalati dal Ministro per i Beni Culturali, e cioè dei valori storico, artistici ed architettonici del complesso immobiliare "Villa Blanc".



Il Ministro delle Finanze

Ciò premesso, sarei dell'opinione di trasmettere al Parlamento l'allegata relazione affinché, in occasione del dibattito in sede di conversione del decreto-legge 22/6/1993 n° 201, i suoi contenuti possano essere valutati al fine di effettuare tutte le più opportune scelte, avuto presente quale è l'effettivo valore commerciale del bene e quali sono gli effettivi costi per la totale ristrutturazione del bene stesso nonché tenuto conto delle connotazioni storico, artistiche ed architettoniche dell'intero compendio immobiliare "Villa Blanc".

G. Amadori

Stefano

L'anno millenovecentonovantatre addì 30 giugno alle ore 11,30 si è riunita, regolarmente convocata, la Commissione di cui al D.M. 8784 del 26.5.93, incaricata di verificare se da parte dell'U.T.E. di Roma, in occasione del parere reso il 6.10.92, in relazione all'esercizio di prelazione da parte dello Stato per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Roma denominato "Villa Blanc", siano state osservate la normativa vigente e regolamentare e le disposizioni vigenti in materia, nonché di determinare, in applicazione della normativa e delle disposizioni anzidette e secondo i criteri di estimo di uso corrente, il valore di mercato del compendio immobiliare.

Detta riunione è tenuta presso il compendio denominato "Villa Blanc" in Roma, Via Nomentana n.216.

Sono presenti:

Cons.Dott.Angelo VITALI - Presidente
Dott.Prof.Piero CARRER - Componente
Dott.Arch.Francesco SCOPPOLA - Componente
Dott.Ing.Francesco TESEI - Segretario

Si dà atto che i riscontri a vista sulle consistenze dei fabbricati riportati nel verbale n. 4 dell' 8 giugno 1993, pag. 2, vanno precisati come di seguito:

Villa principale, essa è costituita da:

sette piani o livelli di cui due in torre, oltre all'interrato (alcune porzioni sono a doppia altezza).

Fabbricato A, esso è costituito da:

Piano rialzato, Piano 1°, Piano sottotetto, terrazzi e locale serbatoi; in adiacenza vi sono due corpi di fabbrica in legno e lamiera usati dal Sig.GIGLI come autorimessa e pollaio.

Fabbricato B, esso è costituito da:

Seminterrato, Piano rialzato, Piano primo, Piano sottotetto e portico.

In adiacenza verso il confine esistono alcuni corpi di fabbrica parzialmente demoliti, che vengono denominati G2 e G3; il fabbricato G2 era destinato a garage.

Fabbricati G, G1 e G4 essi consistono in:

Casa giardiniere e altro personale, serra e lavatoio; tutti coperti.

Fabbricato C, esso è costituito da:

Piano terra, Piano primo, Copertura a terrazzo e balconi.

Fabbricato F (occupato), esso è costituito da:

Piano terra, Piano rialzato, Soffitta non praticabile e terrazzi.

Fabbricato G5, esso è utilizzato a letamaio ed è delimitato da un muro di piccola altezza.

Viene altresì individuata l'area su cui si erigevano le quattro serre; tali edifici non sono più esistenti se ne distingue solo la base.

Fabbricato D, esso è costituito da:

Piano terra in parte seminterrato, Piano ammezzato, Piano 1, Piano 2, Piano sottotetto e balconi.

Fabbricato E, esso è costituito da:

Piano terra in parte seminterrato, Piano 1, Piano 2, Piano sottotetto.

Il Prof. Carrer presenta lo schema definitivo della stima che forma oggetto di esame da parte della Commissione.

Detto schema, che reca correzioni di errori lessicali, nonché una integrazione di natura economico-estimativa rispetto a quello che è stato rassegnato nell'adunanza di ieri, viene firmato su ciascun foglio dal Presidente, dai Componenti Prof. Carrer e Arch. Scoppola e dal Segretario e va a far parte integrante del presente verbale.

L'Arch. Scoppola presenta una sua relazione c.d. "di minoranza" anch'essa firmata su ciascun foglio dal Presidente, dai membri della Commissione e dal Segretario e anch'essa va a far parte integrante del presente verbale e sarà consegnata al Sig. Ministro delle Finanze unitamente all'altra relazione conclusiva.

Del che è verbale, letto e sottoscritto

I COMPONENTI

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

W T E
AL SIG. DIRETTORE GENERALE DEL
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

AL SIG. DIRETTORE CENTRALE
DELLA DIREZIONE CENTRALE
DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

e p. c. AL SOSTITUTO PROCURATORE DELLA
REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE
DOTT. PIETRO GIORDANO
R O M A

OGGETTO:

trasmissione di osservazioni tecniche e di verifica del
valore di "Villa Blanc" espresso dal Prof. Carrer nella
perizia di maggioranza dallo stesso sottoscritta in data
30/6/93.

Si trasmette in allegato la relazione di osservazioni
tecniche e di verifica del valore di "Villa Blanc" espresso dal
Prof. Carrer nella perizia di maggioranza dallo stesso
sottoscritta in data 30/6/93.

Si prega le S.V. di disporre l'inoltro tempestivo all'On.le
Sig. Ministro delle Finanze, perchè lo stesso possa prenderne
atto ed adottare le eventuali determinazioni che riterrà più
opportune.

Nel sottolineare che copia della relazione allegata viene
contestualmente trasmessa al Pubblico Ministero che procede ad
accertamenti sulla vicenda relativa all'acquisizione del predetto
immobile, i sottoscritti componenti della Commissione che ha
redatto la relazione di stima in data 17 marzo 1993, ritengono
doveroso, e non soltanto a tutela della propria professionalità,
segnalare le incongruenze rilevate nella perizia del Prof.
Carrer e soprattutto la non condivisibilità delle conclusioni
alle quali lo stesso è pervenuto.

Fermo restando l'intendimento dei sottoscritti di tutelare
nella sede più adeguata la propria onorabilità e professionalità,
compromesse dalle gratuite illazioni effettuate da più parti
sul proprio operato, rappresentano l'esigenza di sottoporre
tempestivamente all'On.le Sig. Ministro ed al Magistrato
precedente le proprie osservazioni circa la predetta perizia
dichiarandosi fin d'ora pienamente disponibili a fornire gli
ulteriori eventuali chiarimenti che saranno ritenuti necessari.

Con ossequi.

Roma 12.07.1993

Dr. Ing. G. Martino

Dr. Ing. A. Stramaglia

Dott. A. Spezzaferri

Geom. G. Paroli

Geom. F. Santi

Spezzaferri
Stramaglia
Paroli
Santi

Il valore di lire 12.450.000.000, attribuito dal prof. Carrer con la perizia del 30 giugno 1993 al noto complesso immobiliare denominato "VILLA BLANC", sottoposto alla seguente semplice verifica consente di dimostrare l'inaccettabilità delle conclusioni alle quali lo stesso, dopo ampia e dettagliata analisi, è tuttavia pervenuto.

Ciò in quanto il valore complessivo attribuito dal Prof. Carrer all'intero compendio, come si dimostra di seguito, non equivale neppure al valore di un'area con pari edificabilità della estrema periferia di Roma e che risulta di fatto attribuito valore ZERO a tutti gli immobili monumentali ed agli altri beni artistici che insistono sul terreno valutato.

Come è noto il valore di un complesso immobiliare è dato dal valore dell'area considerata edificabile, nella misura della cubatura realizzata, sommato al valore dei beni che insistono su di essa.

Prescindendo comunque dalla considerazione che la natura artistica dell'intero complesso lo rende di grande valore economico e di difficile stima, tuttavia è sempre possibile effettuare una valutazione di minima che nel caso di specie è data dalla somma:

1) del valore dell'area considerata edificabile per circa 26.000 metri cubi, al netto di tutto ciò che insiste sull'area;

2) del valore dell'insieme di tutti gli immobili monumentali di rilevanza storica artistica architettonica, di quelli minori (ad esclusione del terreno), della vegetazione arborea di essenze secolari e di ogni altro manufatto o bene di valore storico architettonico che si trova all'interno del recinto del complesso immobiliare (serre, catacombe, affreschi ecc.).

Ad avviso dei sottoscritti:

1) la valutazione dell'area considerata edificabile, al netto di ciò che sopra vi insiste, può essere eseguita con l'applicazione del metodo di stima sintetico-comparativo, utilizzando il parametro di comparazione unitario definito "incidenza del costo del terreno a metro cubo edificabile".

Tale parametro è l'equivalente del valore a metro quadro commerciale definito per le abitazioni, infatti per i terreni edificabili si adotta il suddetto parametro, e non il valore dell'unità di superficie, proprio per tener conto della diversa potenzialità edificatoria dei terreni stabilita dagli indici di fabbricabilità espressi dal piano regolatore.

2) La valutazione di tutto ciò che insiste sull'area può essere effettuata, ricorrendo al metodo definito "a costo di ricostruzione o ricostituzione", che tiene cioè conto del costo di "ricostruzione o ricostituzione" di ogni singolo componente del complesso immobiliare, valutato anche in base all'apprezzamento del suo intrinseco valore artistico - storico - monumentale, tenuto altresì conto che un corretto restauro conservativo non può prescindere dalla conservazione e valorizzazione degli elementi di "storica vetusta" che assurgono ad elementi qualificanti l'immobile.

OPERAZIONE DI VERIFICA:

dato che nella relazione del prof. Carrer si afferma che il complesso monumentale di che trattasi avrebbe un valore complessivo di lire 12.450.000.000, ipotizziamo che l'intera somma sia attribuita alla sola area considerata edificabile per circa 26.000 mc. e che sia pertanto attribuito valore zero al soprassuolo (cioè alla villa, agli altri corpi edificati, vegetazione arborea di essenze secolari ed ogni manufatto o bene di valore storico architettonico che si trova all'interno del recinto del complesso immobiliare (serre, catacombe, affreschi ecc..).

Cio' premesso, essendo i metri cubi edificabili del complesso "villa Blanc" pari a 26.000, ed avendo affermato il prof. Carrer che il valore globale dell'immobile sarebbe pari a f.12.450.000.000, ne consegue che il valore unitario per metro cubo e' di f. 480.000.

infatti:

$$\text{lire } 12.450.000.000 / 26.000.000 \text{ mc} = 480.000 \text{ lire/mc}$$

Cio' premesso dalla seguente, semplice e verificabile, ricerca di mercato risulta che 480.000 lire/mc e' il costo dei soli terreni edificabili situati peraltro in zone periferiche di Roma.

RICERCA DI MERCATO:

la ricerca di mercato e' effettuata sulla base di valori riferiti a luglio 1992:

da "Porta Portese" del 10 luglio 1992:

1) Eur Grottaperfetta zona rinnovamento terreno mq 1.000 con casaleto radicalmente da ristrutturare o demolire indice edificabilita' 0,80 strada tranquilla L. 630.000.000 Tel.5828256

verifica:

$$0,80 * 1.000 = 800 \text{ mc}$$

$$630.000.000 / 800 = 850.000 \text{ f/mc}$$

** nota: l'elevata incidenza per un'area di estrema periferia e' dovuta anche all'esistenza del casaleto radicalmente da ristrutturare o demolire, risulta comunque essere quasi il doppio del valore stimato per il monumento in stile floreale denominato villa "Blanc".

2) Ardea lido Lollia terreno edificabile lato mare con progetto in approvazione mc 750 + garage L.300.000.0000 inintrm. Tel. 2306150

verifica:

$$300.000.000 / 750 \text{ mc} = 400.000 \text{ f/mc}$$

** nota: trattasi di un complesso al di fuori dell'area urbana, si puo' osservare che il valore unitario del solo terreno edificabile in un piccolo comune e' dello stesso ordine di grandezza del valore unitario attribuito dalla stima Carrer a all'intero complesso di villa "Blanc" comprensivo di ogni elemento storico - architettonico - monumentale.

3) Tiburtina Setteville terreno edificabile mq 900 L. 180.000.000 edif. 0,55 fronte strada ottima posiz. ore ufficio Tel. 2155902.

verifica:

$$900 \text{ mq} * 0,55 = 495 \text{ mc}$$

$$180.000.000 / 495 = 363.000 \text{ f/mc}$$

** nota: trattasi di un terreno edificabile di fuori dell'area urbana, riportato come esempio dell'andamento del mercato esterno.

da "Porta Portese" del 4 settembre 1992:

1) Borghesiana terreno mq 1600 edif. per mc 700 recintato L. 280.000.000 Tel. 2072596

verifica:

$280.000.000 / 700 = 400.000 \text{ f/mc}$

** nota: trattasi di un terreno edificabile al di fuori dell'area urbana, riportato come esempio dell'andamento del mercato esterno in zona periferica e degradata, si puo' osservare che il valore unitario del solo terreno edificabile e' dello stesso ordine di grandezza del valore unitario attribuito dalla stima Carrer al complesso denominato villa "Blanc".

2) Flaminia Morlupo terreno mq 3000 ca edificabile 0.25 fronte Flaminia L. 350.000.000 Tel. 0761-508291 0761-508427.

verifica:

$3.000 * 0.25 = 750 \text{ mc}$

$350.000.000 / 750 \text{ mc} = 466.000 \text{ f/mc}$

** nota: trattasi di un terreno edificabile al di fuori dell'area urbana, riportato come esempio dell'andamento del mercato esterno, si puo' osservare che il valore unitario del solo terreno edificabile e' della stesso ordine di grandezza del valore unitario attribuito dalla stima Carrer al complesso di villa "Blanc".

da "Porta Portese" del 15 settembre 1992:

1) anagnina comune di Roma terreno edif. perimetrato mc 640 L. 350.000 al mc Tel. 2153560

*** nota: trattasi di terreno al di fuori della cerchia urbana la richiesta di 350.000 f/mc per il solo terreno edificabile si commenta da sola.

da "Porta Portese" del 11 giugno 1993:

1) Nomentana incrocio via Palombarese terreno edif. mq 3.000 mc 930 fronte strada L. 460.000.000 Tel. 2147361

verifica:

$460.000.000 / 930 \text{ mc} = 494.000 \text{ f/mc}$

** nota: trattasi di terreno in periferia degradata, anche aggiornando a -5% il valore = 470.000 dimostra che il noto gioiello di architettura denominato villa Blanc e' stato valutato alla stessa stregua del solo terreno edificabile in zona periferica e degradata.

VERIFICA DELLA RICERCA DI MERCATO EFFETTUATA

A verifica e riscontro della validita' della ricerca di mercato effettuata si allegano in copia i dati ufficiali del listino dei prezzi del giorno 8 luglio 1992, pubblicato dalla "camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Roma", derivanti da effettive contrattazioni effettuate nell'ambito della "sala di contrattazione immobiliare".

Il prezzo dei terreni edificabili e' espresso per ogni mc edificabile fuori terra.

Si rileva che i valori dei terreni edificabili con concessione edilizia in Roma si attestano da un minimo di 400.000 f/mc edificabile ad un massimo di 600.000 f/mc edificabile, ovviamente trattasi di terreni periferici riscontrata l'assoluta impossibilita' di reperire terreni edificabili in zona centrale quale quella in cui e' situata villa Blanc.

CONCLUSIONI:

Il professor Carrer con la perizia del 30 giugno 1993 ha attribuito al noto compendio immobiliare monumentale in stile liberty un valore equivalente ad un terreno di pari edificabilita' in estrema periferia degradata, (mentre un terreno centrale con l'edificabilita' effettiva attribuita al complesso di che trattasi, praticamente introvabile, si stima in un valore pari ad almeno il doppio di quello in zona periferica), invece VALORE ZERO e' stato attribuito al soprassuolo costituito dal coacervo degli elementi costituenti gli immobili monumentali di rilevanza storico artistico architettonico e minori, dalla vegetazione arborea di essenze secolari e da ogni manufatto o bene di valore storico architettonico che si trova all'interno del recinto del complesso immobiliare (catacombe, affreschi ecc..).

E' DI TUTTA EVIDENZA CHE LE CONCLUSIONI DELLA PERIZIA CARRER SONO ASSOLUTAMENTE INACCETTABILI DAL MOMENTO CHE ATTRIBUISCONO AL COMPLESSO IMMOBILIARE "VILLA BLANC" UN VALORE EQUIVALENTE A QUELLO NECESSARIO PER ACQUISTARE UN TERRENO DI PARI VOLUMETRIA EDIFICABILE NELLA ESTREMA E DEGRADATA PERIFERIA DI ROMA.

L'evidente errore in cui, a nostro avviso, sarebbe incorso il prof. Carrer nella sua perizia deriva tra l'altro dall'avere valutato ZERO lire il parco, a cui generalmente viene invece attribuito nella prassi estimale comune un valore dal 10% al 15% del valore unitario dell'edificio, nonche' dall'aver sottostimato l'immobile principale villa Blanc comparandolo con i prezzi unitari di normali edifici, sia pur con caratteristiche architettoniche di rilievo, presenti sul mercato delle libere contrattazioni ma privi dei requisiti di interesse storico artistico monumentale attribuiti a villa Blanc.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, ed evidenziato che la commissione nominata dall'On. Signor Ministro ha comunque formulato due pareri, uno dei quali ha ampiamente confermato il giudizio formulato dalla commissione composta dai sottoscritti, e doveroso sottolineare che comunque le conclusioni della valutazione effettuata dal prof. Carrer sono avulse da ogni corrispondenza con la realta' di mercato, dalla quale una corretta stima non puo' assolutamente prescindere e pertanto probabilmente meriterebbero una qualche riconsiderazione.

Roma 12.07.1993

Dr. Ing. G. Martino

Dr. Ing. A. Stramaglia

Dott. A. Spezzaferri

Geom. G. Paroli

Geom. F. Santi

Giuseppe Carrer
Stefano De Luca
Antonio Spezzaferri
Giuseppe Paroli
F. Santi

=====

TERRENI EDIFICABILI = Valori espressi in migliaia di lire al mc.

LISTINO del 08/07/92

COMUNE DI ROMA =====		In Zona PRG		Con Conc.Ed.	
ZONA DI PRG		Min.	Max.	Min.	Max.
D	Completamento	300	400	400	600
E1	Espansione - Nuovi Insediamenti	120	180	400	550
E2	Espansione - Nuovi Insediamenti limitati	120	180	400	550
E3	Espansione Edilizia Economica e Popolare	30	50	70	90
F1	Ristruttur. Urbanist. (lotti interclusi)	250	300	400	600
F2	Ampliam. Zona F1 soggetto a convenzione	150	200	350	550
G2	Parco Privato				
G3	Parco Privato - limite lotto 8.000 mq.				
G4	Casa con giardino	250	350	450	600
G5	Verde Organizz. e Impianti Sport. priv.				
I1	Insediam. Misti - Direz. Terz. Servizi	90	170		
I2	Insediam. Misti - Direz. Servizi Resid.	90	170		
L1	Stabilimenti e Industrie grandi e medie	50	80	80	100
L2	Piccole Industrie e Artigianato industr.	80	100	100	120
M1	Servizi gen. Pubbl. o gest. da Enti Pubb.	30	50		
M2	Servizi gener. e commerc. di propr. priv.	200	250	350	450
O	Recupero Urbanistico delle Borgate	100	150	300	400