

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento 335/2015 SILE S.r.l. in liq.

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale

Curatore: Avv. Gian Luca Righi

C.T.U.: Ing. Marcello Scifoni

Oggetto: PIANO URBANO PARCHEGGI IN COMUNE DI ROMA
Autorimessa in fase di realizzazione in via Pietro Ottoboni –
largo San Giuseppe Artigiano

PERIZIA TECNICA ASSEVERATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE REALIZZATE

AGGIORNAMENTO DEL 01.07.2022

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n.90, su proposta del Curatore del Fallimento 335/2015 SILE S.r.l. in liq. Avv. Gian Luca Righi, ha ricevuto incarico in data 08/06/2021 dal Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Vitale di redigere la presente relazione tecnica asseverata finalizzata alla determinazione del valore dei manufatti realizzati e non ancora completati dalla Società fallita per la costruzione di un'autorimessa in via Pietro Ottoboni – largo San Giuseppe Artigiano nell'ambito del Piano Urbano Parcheggi del Comune di Roma.

A seguito del confronto avuto con i tecnici del Comune di Roma – Dipartimento Mobilità viene aggiornata la perizia redatta in data 14.10.2021.

L'aggiornamento consiste in:

- Diversa valutazione della scontistica da considerare applicabile negli appalti tra Impresa e P.A., ora valutata nella percentuale del 25%.
- Applicazione di un incremento percentuale al deprezzamento del bene dal momento che trattasi non di invecchiamento di una struttura utilizzata bensì di degrado di una struttura incompiuta.

Il restante corpo della perizia resta invariato e viene integralmente riportato nel presente aggiornamento.

La costruzione dell'autorimessa in oggetto, interrata al di sotto della sede stradale di proprietà comunale, è stata avviata in forza della Convenzione stipulata in data 20/5/1998 rep. n. 159442/racc.n.22498 tra la Fidias Costruzioni Generali s.r.l., ora Sile s.r.l. ed il Comune di Roma.

L'art. 13 della Convenzione determinava il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie sull'area e dell'utilizzazione esclusiva del parcheggio per la durata del diritto (90 anni dalla consegna dell'area) in € 167.259,21 da non versare ma da utilizzare in opere a scomputo all'interno dell'area di influenza del parcheggio mirate a migliorarne la vivibilità.

I lavori, interrotti a partire dal mese di gennaio 2013, sono rimasti sospesi da allora e pertanto le opere, mai state completate, oggi versano in uno stato di totale abbandono.

A seguito di numerosi contatti ed incontri del Curatore con i Rappresentanti di Roma Capitale, si è concordato di procedere alla selezione di un terzo subentrante in sostituzione della Società fallita SILE S.r.l. con l'obbligo di rifusione dei costi finora sostenuti a carico dell'aggiudicatario. Con nota del 27/05/2021 Roma Capitale ha confermato la decisione di modificare la Convenzione relativa all'intervento sito in via Pietro Ottoboni – largo San Giuseppe Artigiano attraverso la sottoscrizione di appositi atti integrativi con la Curatela fallimentare previa la predisposizione a carico dell'impresa fallita di apposita perizia asseverata che stabilisca il valore delle opere eseguite dalla stessa.

2. Il progetto

Il progetto di cui al Permesso di costruire n. 06/EP/2009 prot. 2761 del 19/06/2009, prevedeva la realizzazione di una autorimessa su due livelli, completamente interrati. L'ingombro in pianta comportava una superficie massima coperta di 1.378,50 mq per un volume totale di 8.242.78 mc capace di contenere 72 posti auto in 66 box. Il solaio di copertura dell'autorimessa veniva interrato al di sotto di uno spessore medio di terreno di circa 1 metro. Il collegamento verticale era assicurato da un corpo scala con montascale e l'uscita carrabile da due rampe a senso unico di marcia della larghezza di metri 3 con

ingresso da via Ottoboni ed uscita da via Bertarelli sempre in direzione dei sensi di marcia per creare il minor intralcio possibile alla circolazione. La struttura era prevista in cemento armato in parte gettato in opera ed in parte prefabbricato.

Successivamente, per risolvere alcune problematiche relative al contenzioso in essere tra la SILE S.r.l. ed i proprietari di alcune porzioni immobiliari derivanti da illegittimi sconfinamenti delle recinzioni, è stata presentata apposita variante (prot. QG/19432 del 10/5/2012) che ha apportato le seguenti modifiche al progetto approvato:

- la tipologia costruttiva;
- la quota di imposta dei solai dei livelli interrati;
- la riorganizzazione delle aerazioni in superficie e della distribuzione della ventilazione all'interno della autorimessa interrata;
- leggera variazione della sagoma dell'autorimessa;
- aumento del numero di box da 66 a 74 e del numero di posti auto da 72 a 77;
- riorganizzazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche superficiali;
- posizionamento delle uscite pedonali con conseguente rielaborazione anche del progetto delle sistemazioni di superficie;
- variazione della posizione della scala che ubicata ora al centro della sede stradale.

3. Lo stato di fatto

I lavori venivano appaltati dalla SILE S.r.l. alla Inprogest S.p.A. in qualità di General Contractor per un importo totale risultante dai documenti contabili di € 2.870.059,00.

Come già espresso i lavori sono stati sospesi nel gennaio del 2013 e non sono mai più ripresi rimanendo così l'opera incompiuta.

All'atto dell'interruzione, come risulta dall'ultimo Stato di Avanzamento dei Lavori in data 31/12/2012 le opere realizzate erano le seguenti:

- Impianto di cantiere e spostamento dei sottoservizi
- Scavi di sbancamento
- Strutture di fondazione e palificazioni
- Strutture in elevazione
- Strutture rampe
- Muri divisorii (parzialmente)
- Opere in ferro
- Impermeabilizzazione copertura
- Impianto idrico sanitario ed imbocco in fogna

Restavano ancora da eseguire per completare l'opera i seguenti lavori:

- Muri divisorii (completamento)
- Pavimentazioni pedonali e carrabili
- Rivestimenti e tinteggiature
- Opere di finitura
- Impianti (elettrico, idrico, antincendio)
- Opere da fabbro (serrande e grigliati)

- Opere di sistemazione esterna

4. Criteri di valutazione

La valutazione alla data attuale delle opere eseguite relative alla autorimessa interrata parzialmente realizzata situata in Comune di Roma, via Pietro Ottoboni – largo San Giuseppe Artigiano, di cui alla Convenzione del 20/5/1998 rep. n. 159442/racc.n.22498, è stata effettuata attraverso il **calcolo del deprezzamento nell'approccio di costo**.

Il valore ad oggi del Costo delle opere realizzate è stato determinato facendo riferimento all'ultimo Stato Avanzamento dei Lavori emesso, in particolare SAL N. 14 per lavori a tutto il 31.12.2012.

Ai fini della presente valutazione per la determinazione del valore attuale delle opere realizzate si ritiene corretto applicare all'importo dell'ultimo S.A.L. emesso, verificato sulla base di prezziari di riferimento dell'epoca, tenuto conto che i prezzi applicati tra le due società dello stesso gruppo (Committente SILE e General Contractor INPROGEST) risultano privi di qualsiasi riduzione dovuta a trattative contrattuali, uno sconto in misura del 25% normalmente in uso in appalti tra Impresa e P.A.

La stima del valore delle opere eseguite si determina applicando al costo di costruzione sopra determinato (Costo storico) un adeguato coefficiente di riduzione (**deprezzamento D**) derivante dalle

condizioni attuali dei beni così come risultanti dalle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale in cui oggi si trovano.

Come Circolare della Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio n. 6/2012 del 30.11.2012, *“la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi o il loro insieme si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego in condizioni di mercato.”*

Sempre con riferimento a quanto riportato nella Circolare dell'Agenzia del Territorio, si esplicita che *entrambe queste componenti di deprezzamento [Deterioramento fisico – Vetustà e Obsolescenza funzionale, N.d.A.] possono essere calcolate a partire dal costo di ricostruzione [Costo Storico attualizzato] della componente strutturale o impiantistica applicando allo stesso un coefficiente riduttivo (D) che risulta, in linea generale, funzione:*

- *della **vita effettiva (VTE)**, ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria di riferimento [nel caso di specie, quindi, il periodo intercorso tra la realizzazione (31.12.2012) e la data attuale (30.06.2021)];*

- della **vita utile (VTU)**, ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato;
- dell'eventuale **valore residuo (VR)**, inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile.

Ai fini della valutazione, quindi, le voci del costo di costruzione sono state raggruppate, oltre che sulla base del WBS (Work Breakdown Structure – Elenco organizzato delle attività) specifico dello Stato Avanzamento Lavori, nelle seguenti categorie omogenee, caratterizzate ciascuna da valori uniformi attribuibili alle grandezze sopra richiamate VTE, VTU e VR:

- Strutture
- Opere architettoniche e finiture
- Impermeabilizzazioni
- Impianti
- Opere complementari

Infine, quindi, per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (**calcolo del deprezzamento lineare**):

$$D = C * (1 - \frac{VTE}{VTU})$$

Dove:

D = valore del bene deprezzato;

C = Costo di costruzione

VTE = Vita effettiva (vetustà dell'impianto, struttura, finiture)

VTU = Vita utile

Il deprezzamento così calcolato verrà poi incrementato della percentuale derivante dall'eventuale valore residuo del bene.

Ai fini della determinazione del deprezzamento dei beni oggetto di analisi i parametri di calcolo sono stati determinati applicando opportuni adeguamenti ai valori indicati dall'Agenzia del Territorio nell'Allegato Tecnico III alla Circolare 6/2012 i cui dati sono di seguito riportati:

Componenti strutturali	60 ÷ 100 anni
Impianti	15 ÷ 30 anni
Valore residuo al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0% ÷ 30%

In particolare, con riferimento alle categorie di opere precedentemente individuate, considerata la durata della Convenzione di 90 anni che prevede una restituzione del bene alla data di scadenza e tenuto conto dell'incompletezza del manufatto con il suo conseguente stato di abbandono derivante dalla carenza di uso e di attività manutentive, si sono individuati i seguenti valori di VTU e VR da utilizzare nel calcolo:

Descrizione	Vita Utile VT_U	Valore Residuo V_R
Strutture	75 anni	0%
Opere architettoniche e finiture	30 anni	0%
Impermeabilizzazioni	10 anni	0%
Impianti	25 anni	0%
Opere complementari	75 anni	0%

Dal momento che trattasi non di “invecchiamento” di una struttura utilizzata bensì di degrado di una struttura incompiuta ed in stato di inutilizzo, il Coefficiente di Deprezzamento D , determinato come sopra, viene ridotto di una percentuale che, nel caso in esame di uno Stato di Avanzamento Lavori del 85%, si ritiene di quantificare nel 25%.

5. Valore attuale delle opere realizzate

Il valore delle opere realizzate è stato determinato sulla base dello stato di consistenza certificato dallo Stato di Avanzamento dei Lavori n.14 del 31.12.2012 e, come sopra già indicato, scontato del 25% in considerazione dell'applicazione della scontistica che sarebbe derivata da una trattativa contrattuale. I calcoli sono di seguito riportati.

CATEGORIA LAVORAZIONI	COSTO DELLE OPERE REALIZZATE €	Scontistica da applicare	VALORE DI MERCATO DELLE OPERE REALIZZATE €
SPOSTAMENTO FOGNATURA TIPO VII	128 063,22	25%	96 047,42
IMPIANTO DI CANTIERE	83 440,65	25%	62 580,49
SPOSTAMENTO CAVI ELETTRICI	14 262,08	25%	10 696,56
PALIFICAZIONI	607 761,04	25%	455 820,78
SPRITZ - BETON	34 785,38	25%	26 089,04
TRAVE DI CORONAMENTO	22 236,84	25%	16 677,63
SBANCAMENTI E RINTERRI	191 667,23	25%	143 750,42
FONDAZIONI	155 270,13	25%	113 408,26
STRUTTURE PREFABBRICATE a piè d'opera in stabilimento	292 805,00	25%	219 603,75
STRUTTURE PREFABBRICATE trasporto e montaggio	124 955,00	25%	93 716,25
STRUTTURE IN TOP DOWN 1 LIV.	162 138,56	25%	123 434,28
STRUTTURE IN TOP DOWN 2 LIV.	226 149,21	25%	172 164,88
STRUTTURE IN ELEVAZIONE AERAZIONI	67 272,86	25%	51 214,08
STRUTTURE IN ELEVAZIONE RAMPE	27 520,23	25%	20 950,84
STRUTTURE IN ELEVAZIONE RAMPA INTERNA	17 600,60	25%	13 399,14
STRUTTURA IN ELEVAZIONE VANO SCALA	16 583,60	25%	12 624,91
STRUTTURA IN ELEVAZIONE VANO ASCENSORE	12 228,90	25%	9 309,73
STRUTTURE IN ELEVAZIONE SETTI PERIMETRALI	4 480,17	25%	3 410,70
DEMOLIZIONI	687,69	25%	515,77
PROVE DI CARICO	7 230,44	25%	5 422,83
TRAMEZZATURE 1 LIVELLO	14 176,93	25%	10 632,70
TRAMEZZATURE 2 LIVELLO	14 176,93	25%	10 632,70
OPERE IN FERRO	115 163,53	25%	86 447,21
IMPERMEABILIZZAZIONE COPERTURA	44 821,71	25%	30 391,58
IMPIANTO DI DRENAGGIO SOLAIO DI COPERTURA	49 771,52	25%	37 328,64
CAPPA DI PROTEZIONE IMPERMEABILIZZAZIONI	8 363,58	25%	6 272,69
IMPIANTO IDRICO SANITARIO, FOGNARIO, SOLLEVAMENTO	10 811,16	25%	8 108,37
IMBOCCO IN FOGNA	1 756,03	25%	1 317,02
LAVORI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE CONFINANTI	13 647,69	25%	10 235,77
SCAVI ARCHEOLOGICI	32 000,00	25%	24 000,00
TOTALE	2 501 827,91		1 876 204,42

Applicando i criteri di valutazione precedentemente riportati in considerazione del deprezzamento delle opere realizzate, avremo:

CATEGORIA LAVORAZIONI	VALORE DI MERCATO DELLE OPERE REALIZZATE €	VITA UTILE VTu	VITA EFFETTIVA VTE	VALORE RESIDUO VR	DEPREZZAMENTO D	Incremento Deprezzamento per stato di abbandono 25%	VALORE ATTUALE €
SPOSTAMENTO FOGNATURA TIPO VII	96 047,42	75	9	0%	0,88000	0,66000	63 391,29
IMPIANTO DI CANTIERE	62 580,49	75	9	0%	0,88000	0,66000	41 303,12
SPOSTAMENTO CAVI ELETTRICI	10 696,56	75	9	0%	0,88000	0,66000	7 059,73
PALIFICAZIONI	455 820,78	75	9	0%	0,88000	0,66000	300 841,71
SPRITZ - BETON	26 089,04	75	9	0%	0,88000	0,66000	17 218,76
TRAVE DI CORONAMENTO	16 677,63	75	9	0%	0,88000	0,66000	11 007,24
SBANCAMENTI E RINTERRI	143 750,42	75	9	0%	0,88000	0,66000	94 875,28
FONDAZIONI	113 408,26	75	9	0%	0,88000	0,66000	74 849,45
STRUTTURE PREFABBRICATE a piè d'opera in stabilimento	219 603,75	75	9	0%	0,88000	0,66000	144 938,48
STRUTTURE PREFABBRICATE trasporto e montaggio	93 716,25	75	9	0%	0,88000	0,66000	61 852,73
STRUTTURE IN TOP DOWN 1 LIV.	123 434,28	75	9	0%	0,88000	0,66000	81 466,62
STRUTTURE IN TOP DOWN 2 LIV.	172 164,88	75	9	0%	0,88000	0,66000	113 628,82
STRUTTURE IN ELEVAZIONE AERAZIONI	51 214,08	75	9	0%	0,88000	0,66000	33 801,29
STRUTTURE IN ELEVAZIONE RAMPE	20 950,84	75	9	0%	0,88000	0,66000	13 827,56
STRUTTURE IN ELEVAZIONE RAMPA INTERNA	13 399,14	75	9	0%	0,88000	0,66000	8 843,43
STRUTTURA IN ELEVAZIONE VANO SCALA	12 624,91	75	9	0%	0,88000	0,66000	8 332,44
STRUTTURA IN ELEVAZIONE VANO ASCENSORE	9 309,73	75	9	0%	0,88000	0,66000	6 144,42
STRUTTURE IN ELEVAZIONE SETTI PERIMETRALI	3 410,70	75	9	0%	0,88000	0,66000	2 251,06
DEMOLIZIONI	515,77	75	9	0%	0,88000	0,66000	340,41
PROVE DI CARICO	5 422,83	75	9	0%	0,88000	0,66000	3 579,07
TRAMEZZATURE 1 LIVELLO	10 632,70	30	9	0%	0,70000	0,52500	5 582,17
TRAMEZZATURE 2 LIVELLO	10 632,70	30	9	0%	0,70000	0,52500	5 582,17
OPERE IN FERRO	86 447,21	30	9	0%	0,70000	0,52500	45 384,79

CATEGORIA LAVORAZIONI	VALORE DI MERCATO DELLE OPERE REALIZZATE €	VITA UTILE VT _u	VITA EFFETTIVA VT _E	VALORE RESIDUO V _R	DEPREZZAMENTO D	Incremento Deprezzamento per stato di abbandono 25%	VALORE ATTUALE €
IMPERMEABILIZZAZIONE COPERTURA	30 391,58	10	9	0%	0,10000	0,07500	2 279,37
IMPIANTO DI DRENAGGIO SOLAIO DI COPERTURA	37 328,64	10	9	0%	0,10000	0,07500	2 799,65
CAPPA DI PROTEZIONE IMPERMEABILIZZAZIONI	6 272,69	10	9	0%	0,10000	0,07500	470,45
IMPIANTO IDRICO SANITARIO, FOGNARIO, SOLLEVAMENTO	8 108,37	25	9	0%	0,64000	0,48000	3 892,02
IMBOCCO IN FOGNA	1 317,02	25	9	0%	0,64000	0,48000	632,17
LAVORI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE CONFINANTI	10 235,77	75	9	0%	0,88000	0,66000	6 755,61
SCAVI ARCHEOLOGICI	24 000,00	75	9	0%	0,88000	0,66000	15 840,00
TOTALE							1 178 771,29

In c.t. € 1.180.000,00

6. Conclusioni

Sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra esposte il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, avendo analizzato la documentazione in atti, effettuati tutti gli accertamenti necessari, in applicazione dei criteri di stima individuati

ASSEVERA

che il più probabile valore attribuibile ai manufatti oggi esistenti relativi alla autorimessa interrata parzialmente realizzata situata in Comune di Roma, via Pietro Ottoboni - largo San Giuseppe Artigiano, facente parte del piano Urbano Parcheggio del Comune di Roma di cui alla Convenzione stipulata in data 20/5/1998 rep. n. 159442/racc.n.22498, sia pari a

€ 1.180.000,00

(euro unmilione centottantamila/00)

In fede

Roma, 1 luglio 2022

Ing. Marcello Scifoni

