

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento 616/2015 PLAUTO S.r.l. in liq.

Giudice Delegato: Dott. Fabio De Palo

Curatore: Prof. Avv. Giorgio Lener

C.T.U.: Ing. Marcello Scifoni

Oggetto: PIANO URBANO PARCHEGGI IN COMUNE DI ROMA
Autorimessa in fase di trasformazione in Via Dino
Pennazzato angolo Via Georges Sorel 30 -32

PERIZIA TECNICA ASSEVERATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE REALIZZATE

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 616/2015 PLAUTO S.r.l. in liq. Prof. Avv. Giorgio Lener, , è stato autorizzato dal comitato dei creditori con PEC del 16 giugno e del 7 luglio 2021 di redigere la presente relazione tecnica asseverata finalizzata alla determinazione del valore dei manufatti realizzati dalla Società fallita ed oggetto di un progetto di trasformazione per la realizzazione di un'autorimessa tradizionale in via Dino Pennazzato angolo via Georges Sorel nell'ambito del Piano Urbano Parcheggi del Comune di Roma.



L'autorimessa in oggetto, interrata di tipo meccanizzato, è stata costruita in forza della Convenzione stipulata in data 27/06/1997 rep. n. 156217 / racc.n. 21509 tra la Società Plauto S.r.l. ed il Comune di Roma a seguito della Delibera della Giunta Comunale n. 204 del 21/01/1997.

La Convenzione determinava in € 69.940,14 il corrispettivo per la costituzione in favore della PLAUTO S.R.L. del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale per la durata di 90 anni a decorrere dalla stipula.

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 PLAUTO 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 Dino Pennazzato 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

L'autorimessa meccanizzata è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia n. 370/A e terminata nei primi anni del 2000 con il collaudo definitivo ed il rilascio dei relativi atti conclusivi formali (Certificato di Prevenzione Incendi Fasc. 2649/TUSC del



21.07.2005 e accatastamento dei posti auto al N.C.E.U. di Roma con Prot. 616254 in data 12.06.03 al Foglio 637, particella 979 sub. da 1 a 55.).

L'autorimessa (interrata e di tipo meccanizzato) si componeva di una struttura in ferro, già in gran parte rimossa, con copertura in lastre di polycarbonato. La struttura sul perimetro era completamente aperta, mentre nella zona centrale il vano dove era collocato lo sbarco della piattaforma elevatrice era protetto da un sistema di chiusura perimetrale costituito da lastre di polycarbonato, fissate ad una struttura in alluminio e protette sul lato esterno da un grigliato tipo "Keller" (mm.60x60). Adiacenti a tale vano vi erano le piazzole per il deposito e la consegna delle vetture, in cui gli utenti entravano dopo aver comandato l'apertura delle relative barriere con un apposito badge. A protezione delle piazzole vi erano dei parapetti in profili d'acciaio e lamiera microforata. Due portoni sezionali, in lamiera tipo sandwich rinforzata, interfacciati con il sistema di gestione del parcheggio impedivano l'accesso delle persone al vano tecnico, e il trasferimento delle vetture funzionava automaticamente. L'intervento era organizzato su 3 piani per il ricovero di 54 auto.

A causa dei gravi problemi di funzionamento dell'impianto di movimentazione e sollevamento delle autovetture del parcheggio di tipo meccanizzato la società produttrice smantellava l'impianto, e la società Plauto al fine di trovare una soluzione alternativa per il buon funzionamento del parcheggio, elaborava una proposta di variante al progetto e la presentava in data 03.08.10 (Prot.22685 del



Dipartimento Mobilità e Trasporti del Comune di Roma e Prot. 42338 del Municipio Roma VI).

Il progetto di variante consiste nella trasformazione di tipologia dell'autorimessa relativa al P.U.P. n. 97/91, costruita in Via D. Penazzato- Via G. Sorel, da tipo meccanizzato a tipo tradizionale per la sosta pertinenziale di 19 auto disposti in 19 box, e 2 posti moto.

La nuova struttura sarà articolata su 2 piani interrati e manterrà intatta, rispetto al progetto realizzato, la sagoma, lo scavo ed i pali di contenimento.

La modifica riguarderà l'ampliamento per la realizzazione della nuova rampa carrabile e del nuovo corpo scala.

Le aree soprastanti saranno ripristinate ed attrezzate secondo le indicazioni del progetto esecutivo, che prevede verde ed arredo stradale.

All'interno dell'autorimessa sono previsti un pavimento industriale con strato superficiale di quarzo, elementi portanti in cemento a facciavista, pareti di tamponatura in blocchi di lapillo stilati, porte basculanti in lamiera zincata, impianto elettrico in materiale autoestinguente.

L'accesso e l'uscita carrabile sarà situata su Via Penazzato.

E' previsto un posto auto per portatori di handicap, un ascensore, di tipo idraulico, due uscite di sicurezza a piano, una costituita da una scala realizzata in modo da garantire un accesso fruibile e in



sicurezza, ai fini dell'esodo e l'altra uscita costituita dall'ascensore di tipo protetto con filtro per la sosta di carrozzine per disabili.

I lavori, interrotti a partire dal mese di gennaio 2014 quando è stata rimossa la struttura interna in ferro (CILA prot. 53198 del 5 ottobre 2010), sono rimasti sospesi da allora e pertanto le opere, mai completate, oggi versano in uno stato di abbandono.

3. Lo stato di fatto

I lavori, interrotti a partire dal mese di gennaio 2014 quando è stata rimossa la struttura interna in ferro (CILA prot. 53198 del 5 ottobre 2010), sono rimasti sospesi da allora e pertanto le opere, mai completate, oggi versano in uno stato di abbandono.

4. Criteri di valutazione

La valutazione alla data attuale delle opere eseguite relative alla autorimessa interrata di tipo meccanizzato di cui ad un progetto di trasformazione in autorimessa tradizionale situata in Comune di Roma, via Dino Pennazzato di cui alla Convenzione del 24/06/1997 rep. n. 156217 / racc.n. 21509, è stata effettuata attraverso il **calcolo del deprezzamento nell'approccio di costo.**

Il valore del Costo delle opere realizzate è stato determinato facendo riferimento all'ultimo Stato Avanzamento dei Lavori (di fatto uno



Stato di Consistenza Finale), in particolare il SAL N. 15 per lavori a tutto il 10.10.2002.

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 dei prezziari di riferimento dell'epoca, tenuto conto che i prezzi applicati tra le due società dello stesso gruppo (Committente PLAUTO e General Contractor INPROGEST) risultano privi di qualsiasi riduzione dovuta a trattative contrattuali, uno sconto in misura del 20% 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 incondizioni 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] *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 (31.11.2013) e la data attuale (30.09.2021)];
- 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 0% ÷ 30%
(% del valore iniziale)

In particolare, con riferimento alle categorie di opere precedentemente individuate, sono state sviluppate le seguenti considerazioni:

Per quanto riguarda le parti d'opera che vengono mantenute nel progetto di trasformazione (Scavi, fondazioni e palificate) è stata considerata la durata della Convenzione di 90 anni che prevede una restituzione del bene alla data di scadenza

Con riferimento alle restanti parti d'opera, dal momento che trattasi di elementi da non mantenere nella nuova autorimessa, si ritiene corretto considerare la Vita Utile coincidente con la loro Vita Effettiva. E' necessario inoltre considerare per tali parti d'opera anche il costo da sostenere per la loro demolizione e/o smantellamento.

Pertanto, tenuto conto dello stato di abbandono in cui versa il manufatto, 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
Scavi, Strutture di fondazione	85 anni	0%
Strutture in elevazione	19 anni	0%
Opere architettoniche e finiture	19 anni	0%
Impermeabilizzazioni	19 anni	0%
Impianti	19 anni	0%
Opere complementari	19 anni	0%

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.15 del 10.10.2002 (Stato di Consistenza Finale) al quale sono state detratte le opere rimosse (struttura in ferro ed alcune opere esterne) e, come sopra già indicato, scontato del 20% in considerazione dell'applicazione della scontistica che sarebbe derivata da una trattativa contrattuale. I calcoli sono di seguito riportati. Considerando poi il progetto per la trasformazione del manufatto esistente in una autorimessa di tipo tradizionale, al valore sopra determinato è opportuno detrarre i costi da sostenere per la demolizione e lo smantellamento delle parti d'opera e dei componenti impiantistici non compatibili con le previsioni di progetto.



CATEGORIA LAVORAZIONI	VALORE DELLE OPERE REALIZZATE (Lire)	CONSISTENZA OPERE REALIZZATE (SMONTAGGIO IMPIANTO PARK MECCANIZZATO)	CONVERSIONE IN EURO	Scontistica da applicare	VALORE DI MERCATO DELLE OPERE REALIZZATE
SCAVI E RINTERRI - DRENAGGI, TRASPORTI A PP.DD.	92 290 942	92 290 941,56	47 664,29	20%	38 131,43
STRUTTURE IN FONDAZIONE, PALIFICATA	360 424 274	360 424 274	186 143,60	20%	148 914,88
STRUTTURE IN ELEVAZIONE	214 266 749	214 266 749	110 659,54	20%	88 527,63
TRAMEZZATURE FINITURE INTERNE	64 796 814	64 796 814	33 464,76	20%	26 771,81
IMPERMEABILIZZAZIONI	45 506 108	45 506 108	23 501,94	20%	18 801,55
OPERE IN FERRO	66 112 804	66 112 804	34 144,41	20%	27 315,53
IMPIANTO ELETTRICO E MESSA A TERRA	20 275 581	20 275 581	10 471,46	20%	8 377,17
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	37 756 525	37 756 525	19 499,62	20%	15 599,69
IMPIANTO ANTINCENDIO	87 554 965	87 554 965	45 218,37	20%	36 174,69
IMPIANTO MECCANIZZATO	50 742 687	-	-	20%	-
OPERE ESTERNE	134 250 817	100 089 575	51 691,95	20%	41 353,56
TOTALI	1 173 978 266	1 089 074 338	562 459,96		449 967,96



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 VT _U	VITA EFFETTIVA VT _E	VALORE RESIDUO V _R	DEPREZZAMENTO D	VALORE ATTUALE €
SCAVI E RINTERRI - DRENAGGI, TRASPORTI A PP.DD.	38 131,43	85	19	0%	0,77647	29 607,94
STRUTTURE IN FONDAZIONE, PALIFICATA	148 914,88	85	19	0%	0,77647	115 628,03
STRUTTURE IN ELEVAZIONE	88 527,63	19	19	0%	-	-
TRAMEZZATURE FINITURE INTERNE	26 771,81	19	19	0%	-	-
IMPERMEABILIZZAZIONI	18 801,55	19	19	0%	-	-
OPERE IN FERRO	27 315,53	19	19	0%	-	-
IMPIANTO ELETTRICO E MESSA A TERRA	8 377,17	19	19	0%	-	-
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	15 599,69	19	19	0%	-	-
IMPIANTO ANTINCENDIO	36 174,69	19	19	0%	-	-
IMPIANTO MECCANIZZATO	-	19	19	0%	-	-
OPERE ESTERNE	41 353,56	19	19	0%	-	-
TOTALE						145 235,96



Valore al quale dovranno essere detratti i costi da sostenere per la demolizione e lo smantellamento delle parti d'opera e delle componenti impiantistiche che non possono essere mantenute con la trasformazione dell'autorimessa da meccanizzata a tradizionale.

Tali costi possono essere determinati considerandone il loro valore percentuale (comprensivo anche dei trasporti e degli oneri di smaltimento e differente per le diverse categorie di lavorazioni) rispetto al valore della loro costruzione.

Da cui:

CATEGORIA LAVORAZIONI	Importo €	Valore Demolizione	
		%	Importo €
STRUTTURE IN ELEVAZIONE	110 659,54	25%	27 664,89
TRAMEZZATURE FINITURE INTERNE	33 464,76	20%	6 692,95
IMPERMEABILIZZAZIONI	23 501,94	15%	3 525,29
OPERE IN FERRO	34 144,41	10%	3 414,44
IMPIANTO ELETTRICO E MESSA A TERRA	10 471,46	8%	837,72
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	19 499,62	8%	1 559,97
IMPIANTO ANTINCENDIO	45 218,37	8%	3 617,47
IMPIANTO MECCANIZZATO	-		-
OPERE ESTERNE	51 691,95	5%	2 584,60
TOTALE			49 897,32

Per cui:

€ 145.235,96 - € 49.897,32 = € 95.338,64

In c.t. € 95.000,00



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 Dino Pennazzato, facente parte del piano Urbano Parcheggi del Comune di Roma di cui alla Convenzione del del 24/06/1997 rep. n. 156217 / racc.n. 21509, sia pari a

€ 95.000,00

(euro novantacinquemila/00)

In fede

Roma, 14 ottobre 2021

Ing. Marcello Scifoni

