

Fallimento 365/2017 XXXXXXXXXX

## ANALISI VALUTATIVA

### BENI IMMOBILI

*siti in Roma*

*Via Giuseppe Moscati 31/33*



*Novembre 2018*



**Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (Mi)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
Email: [info@eaglewise.it](mailto:info@eaglewise.it)  
PEC: [postacertificata@pec.eaglewise.it](mailto:postacertificata@pec.eaglewise.it)  
Internet: [www.eaglewise.it](http://www.eaglewise.it)

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727

**Executive Summary**

<b>Indirizzo</b>	<i>Via Giuseppe Moscati 31/33 Roma (RM)</i>
<b>Ubicazione</b>	<i>Zona: periferica, a nord ovest rispetto al centro cittadino, nel quartiere Trionfale, nel territorio del XIV Municipio.</i>
<b>Descrizione</b>	<i>Complesso Immobiliare a destinazione d'uso ospedaliera.</i>
<b>Proprietà</b>	<i>Fallimento 365/2017, [REDACTED]</i>
<b>Riepilogo Valori</b>	<b>Complesso Integrato Columbus</b> <i>Valore di Mercato – Metodo Finanziario Reddittuale € 51.280.000</i> <i>Ulteriore potenzialità edificatoria – Valore di Mercato € 940.000</i> <i>Terreni non edificabili - Valore di Mercato € 112.840</i>
<b>Data Valutazione</b>	<b>15 Novembre 2018</b>

2

*Il presente executive summary deve essere letto congiuntamente al report valutativo con cui forma parte integrante ed è soggetto alle assumption, limiti e condizioni espressi nell'ambito della valutazione e quindi non deve essere letto come documento assestante.*

## INDICE

RELAZIONE DI STIMA .....	7
1.0 Ubicazione dei beni oggetto di valutazione .....	7
2.0 Identificativi Catastali .....	9
3.0 Descrizione dei beni e localizzazione .....	11
4.0 Caratteristiche del complesso immobiliare .....	13
5.0 Schema riassuntivo delle superfici .....	17
6.0 Situazione Locativa.....	18
7.0 Inquadramento Urbanistico.....	22
8.0 Mercato di Riferimento.....	31
9.0 Indicatori Socio-Economici .....	36
10.0 Comparativi .....	41
11.0 Valutazione di Mercato .....	42
12.0 Studio di Fattibilità .....	56
13.0 Conclusioni .....	59
14.0 Glossario .....	60

3

## ALLEGATI

1 Rilievo Fotografico .....	61
2 Analisi Valutativa dettaglio.....	64
3 Analisi Property .....	65

### **Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (MI)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
Email: info@eaglewise.it  
PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727

## Introduzione

La presente relazione di stima è stata realizzata da Eagle & Wise Service S.p.A. sulla base dei colloqui intervenuti con il Curatore, della documentazione trasmessaci, del sopralluogo effettuato e di tutti quei dati e assunzioni che sono stati considerati nel processo valutativo e che vengono riportati nel corpo della stima.

- **Incarico**

L'incarico di valutazione è stato commissionato a Eagle & Wise Service S.p.A. dal Curatore del Fallimento 365/2017 [REDACTED], Avv. Francesco Amerigo Cirri Sepe Quarta e Dott. Marco Imparato.

- **Scopo della valutazione**

La valutazione è finalizzata all'individuazione del valore di mercato del compendio immobiliare a destinazione ospedaliera in carico al Fallimento 365/2017 [REDACTED].

L'attività di valutazione verrà svolta effettuando un sopralluogo interno ed esterno e sarà predisposta sulla base dei dati forniti su supporto cartaceo o trasmessi in formato elettronico analizzando l'opportunità e la possibilità di trasformazione dello stesso in diversa destinazione d'uso.

L'analisi verrà condotta quindi con la finalità di determinare il più ampio quadro conoscitivo del mercato immobiliare sia a livello nazionale che locale per la destinazione attuale e futura focalizzando l'attenzione sia sull'immobile oggetto di analisi che sul contesto nel quale è inserito, previa verifica dell'inquadramento urbanistico vigente presso la P.A..

Verranno analizzati e riportati i principali indicatori socio economici della zona al fine di evidenziare lo stato del mercato locale, delle sue condizioni e il contesto economico nel quale si colloca.

- **Standard di valutazione**

La proprietà viene valutata in accordo con i disposti del manuale RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) *"Appraisal and Valuation Standards"* edizione Giugno 2017.

### **Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (Mi)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
Email: info@eaglewise.it  
PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727

La valutazione viene approntata sulla base dei Principi Generali Utilizzati da Eagle & Wise Service S.p.A.

- **Sopralluoghi**

Il sopralluogo è stato effettuato il 19 Novembre 2018.

- **Data della valutazione**

15 Novembre 2018.

- **Documentazione**

L'analisi valutativa viene effettuata sulla base della documentazione e delle dichiarazioni rilasciate dal Committente, nonché sulla scorta della documentazione reperita presso i seguenti uffici:

- Ufficio tecnico settore urbanistica del Comune di Roma.

- **Esclusioni**

Le attività svolte si limitano all'analisi delle caratteristiche dell'immobile in oggetto e all'esame del mercato di riferimento, finalizzati alla determinazione del valore commerciale.

5

- **Indipendenza**

Eagle & Wise Service S.p.A. non ravvisa, nell'acquisizione ed esecuzione del presente incarico, nessun elemento di conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

- **Limiti della valutazione**

- Costanza del momento di mercato.
- Qualità delle informazioni.
- Forte motivazione alla vendita.

- **Problemi ambientali**

**Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (Mi)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
Email: info@eaglewise.it  
PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727

Si segnala che la scrivente Società non è qualificata per fornire consulenze o fare investigazioni sullo stato ambientale di un sito, ma quando e se richieste si avvale di una Società, con la quale ha rapporti di collaborazione, specializzata nel settore.

In particolare, in relazione all'immobile in esame:

- non sono state effettuate investigazioni o ispezioni sull'utilizzo fatto nel tempo del terreno finalizzate a rilevare l'esistenza di possibili inquinamenti ambientali;
- non si è in grado di indicare o prevedere eventuali stati di inquinamento del suolo o aereo esistenti o potenziali.

## RELAZIONE DI STIMA

### 1.0 Ubicazione dei beni oggetto di valutazione

#### **Complesso Integrato Columbus**

Il complesso immobiliare oggetto di analisi sorge in posizione Nord-Ovest nel comune di Roma, all'interno del territorio del Municipio XIV nel quartiere Trionfale.

Il territorio del Municipio è caratterizzato dalla presenza di numerose aree destinate a verde pubblico e numerose sono le strutture sanitarie insediate nel territorio, tra le quali si possono indicare, il Policlinico Gemelli, l'Ospedale San Filippo Neri, l'Ospedale Cristo re, il complesso Santa Maria della Pietà con la sede di alcuni servizi sanitari territoriali della ASL RME.

Il Complesso Integrato Columbus costituisce insieme al [REDACTED] un polo per quanto riguarda i servizi sanitari.

7

Il Complesso Integrato Columbus è delimitato:

- a sud dalla strada di collegamento a carattere urbano di Via Giuseppe Moscati;
- a Nord dalla ferrovia Roma Ostiense – Viterbo e dal parcheggio di interscambio modale della Pineta Sacchetti;
- a Est dal Parco Regionale Urbano Pineto;
- a Ovest dalla strada di collegamento a carattere urbano di Via Pineta Sacchetti.



Il Complesso Integrato Columbus è servito da numerose infrastrutture viarie e di trasporto pubblico, tra le quali si possono identificare:

- aeroporti di Fiumicino a circa 28 km e di Ciampino a circa 36 km;
- autostrade A1 diramazione Roma Nord a circa 15 km e A1 diramazione Roma sud circa 30 km;
- GRA – uscita Via Aurelia a circa 8 km;
- Stazioni della linea Metropolitana Cornelia a circa 3,4 km, Battistini a circa 3 km, e Aurelia a circa 6 km.

E' inoltre raggiungere il Complesso Integrato Columbus con numerosi mezzi di trasporto pubblico sia su gomma che ferroviario.

**Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (Mi)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
Email: [info@eaglewise.it](mailto:info@eaglewise.it)  
PEC: [postacertificata@pec.eaglewise.it](mailto:postacertificata@pec.eaglewise.it)  
Internet: [www.eaglewise.it](http://www.eaglewise.it)

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727



## 2.0 Identificativi Catastali

Il complesso immobiliare oggetto di stima è censito al Catasto Fabbricati e Terreni del comune di Roma come segue.

**Beni intestati a [REDACTED] con sede in ROMA C.F: 02457690580**

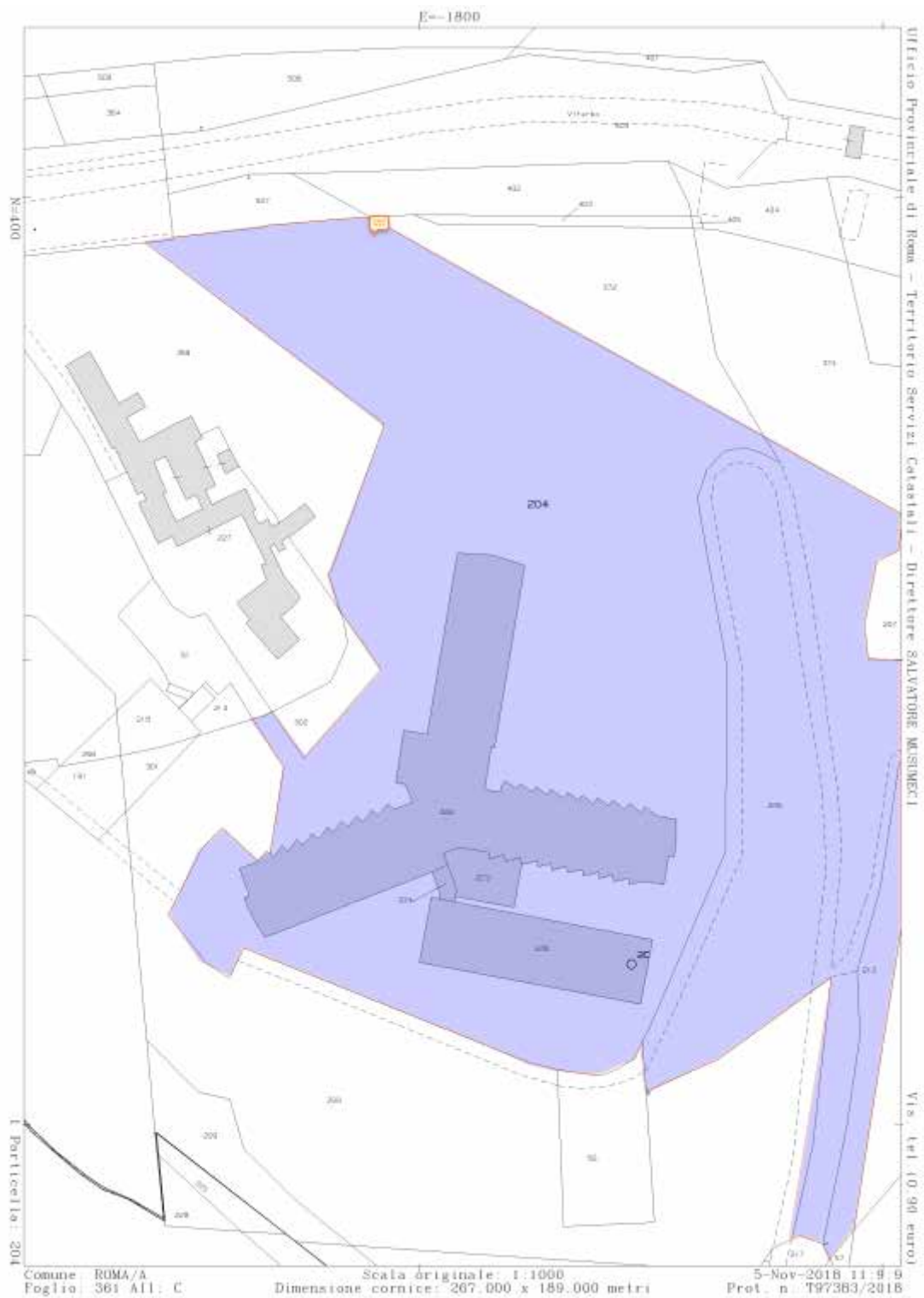
### Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza Mc	Rendita €
361	204-205-213-222-223-224-225 graffate	-	B/2	7	43.184	Euro: 42,375,16

### Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Superfici mq			Reddito €	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
361	49	Seminativo	0	0	40	0,43	0,20
361	191	Bosco	0	2	5	0,26	0,01
361	214	Seminativo	0	55	85	46,15	18,75
361	204	Seminativo	1	13	84	123,47	55,85
361	405	Bosco	0	0	8	0,01	0,01
361	403	Seminativo	0	1	25	1,36	0,61
361	376	Pascolo	0	11	57	0,42	0,24
361	374	Bosco	0	19	38	3,00	0,10
361	372	Seminativo	0	14	96	16,23	7,34
361	301	Bosco	0	1	10	0,14	0,01
361	299	Seminativo	0	65	93	54,48	22,13
361	217	Seminativo	0	0	72	1,78	0,61
361	216	Seminativo	0	12	27	30,42	10,46
361	212	Canneto	0	6	31	2,28	1,14
361	211	Bosco	0	0	5	0,01	0,01
361	209	Bosco	0	5	11	0,53	0,11
361	207	Pascolo	0	2	95	7,89	0,26
361	205	Bosco Alto	0	50	90	7,89	0,26
361	56	Vigneto	0	6	40	13,22	3,64
361	206	Bosco	0	0	10	0,02	0,01
361	302	Ente Urbano	0	2	40	0,00	0,00
367	225	Seminativo	0	6	10	6,62	2,99
367	229	Seminativo	0	1	15	1,25	0,56

Di seguito la rappresentazione in mappa dei fabbricati al Foglio 361 Particelle 204-205-213-222-223-224-225 graffate.



### **3.0 Descrizione dei beni e localizzazione**

#### **Complesso Integrato Columbus**

Il complesso immobiliare oggetto di analisi sorge in posizione Nord-Ovest nel comune di Roma, all'interno del territorio del Municipio XIV nel quartiere Trionfale.

La zona non è ricca di servizi al consumo, ma dispone di tutti i servizi di urbanizzazione.

Il complesso immobiliare ha una forma ad elica composta da tre fabbricati siti a Nord, Est e Sud di tre piani interrati e sette fuori terra. E' presente inoltre una ulteriore porzione immobiliare di due piani di cui uno una interrato, con funzione di poliambulatorio.

Sono inoltre presenti ulteriori corpi di fabbrica quali la sala mortuaria, alcuni locali tecnici e una guardiola.

L'immobile è circondato da un'ampia zona con destinazione a verde e a parcheggio.

Il complesso immobiliare è stato edificato a partire dal 1965 e successivamente è stato oggetto di diversi interventi edilizi a partire dal 2002 in parte oggetto di condono edilizio.

La struttura portante risulta in cemento armato con rivestimento esterno in parte intonacato e in parte in mattoni faccia a vista. A seguito dei diversi interventi edilizi succedutisi sulla struttura si evidenzia in differente uso sia di materiali di finitura che di elementi costruttivi.

Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato, i soffitti sono in pannelli montati su struttura in alluminio a copertura degli impianti tecnologici mentre nelle camere i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I serramenti interni sono in alluminio e legno con porte REI, quelli esterni sono in alluminio.

#### **Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (MI)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
Email: info@eaglewise.it  
PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727

I servizi igienici presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle in ceramica.  
Tutte le finiture interne sono quelle tipiche e funzionali alle strutture ospedaliere.

Il poliambulatorio presenta rivestimenti intonacati, finestre in alluminio e copertura piana in guaina.

Le aree esterne presentano sia porzioni asfaltate che porzioni in betonelle a delimitare le aree a verde.

#### **4.0 Caratteristiche del complesso immobiliare**

##### **Complesso Integrato Columbus**

Il Complesso Integrato Columbus è una struttura sanitaria afferente al policlinico [REDACTED], responsabile di tutti gli standard assistenziali. La struttura dispone di un totale 242 posti letto, di servizi centralizzati di diagnosi e cura e di 13 reparti di degenza.

La struttura eroga prestazioni all'interno delle Unità Operative: Cardiologia e Riabilitazione Cardiologica, Uroginecologia e Chirurgia ricostruttiva del pavimento pelvico, Gastroenterologia, Chirurgia Generale 2, Chirurgia Urologica, Nefrologia, Medicina Interna, Chirurgia Endocrina, Reumatologia, Chirurgia Generale 1, Ortopedia Chirurgia della Mano, Ortopedia CIC, Chirurgia Generale 1, Chirurgia Maxillo Facciale, Oculistica.

A questi si aggiungono altre specialità con Posti Letto solo di Day Hospital come Allergologia, Anestesia e Terapia del Dolore, Medicina del Sonno, Dermatologia, Otorino, Radiochemioterapia.

13

Agli ambulatori e servizi delle varie specialistiche elencate si aggiungono il Servizio di Neurologia, il Servizio di Fisiopatologia Respiratoria, il Servizio di Radiodiagnostica per Radiologia tradizionale, Ecografia, TAC e RMN articolare, il Servizio di Medicina Nucleare, il Servizio di Angiologia, il Servizio di Fisioterapia, il Laboratorio Analisi, il Servizio di Anatomia Patologica

D seguito si evidenziano le destinazioni d'uso suddivise per tipologia e piano.

Al **Piano S2** sono presenti locali a destinazione deposito e magazzino, uffici amministrativi servizi igienici, spogliatoi, e locali tecnologici.

Al **Piano S1** sono presenti le casse, gli spogliatoi e i seguenti servizi ospedalieri:

ALA OVEST: Day Hospital e Servizio di Radiochemioterapia, Servizio di Radiologia - TAC – Ecografia, Medicina Nucleare.

##### **Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (MI)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
Email: info@eaglewise.it  
PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727

ALA EST: Day Hospital e Servizio di Reumatologia, Day Hospital di Nefrologia, Day Hospital di Medicina del sonno.

ALA NORD: Servizio di Angiologia, Servizio di Allergologia, Diagnostica Ecografia Senologica, Risonanza magnetica nucleare; o Corpo staccato.

ALA SUD: Servizio di Nefrologia e Dialisi, Servizio di Fisiopatologia Respiratoria, Servizio di Neurofisiopatologia.

Al **Piano Terra** sono presenti i seguenti servizi ospedalieri:

ALA OVEST: Servizio di Endoscopia, Servizio di Fisioterapia, Servizio di Riabilitazione cardiologica, Bar.

ALA EST: Laboratorio Analisi e Sala Prelievi, Servizio di Istopatologia, Servizio di Dietetica e Alimentazione.

ALA NORD: Sala Gessi, Cucine, mensa per il personale. Corpo staccato: Poliambulatorio.

Al **Piano Rialzato** sono presenti i seguenti servizi ospedalieri:

ALA OVEST: Accettazione Ricoveri, Ambulatorio di Cardiologia, Direzione infermieristica, Direzione sanitaria.

ALA EST: Unità Operativa di cardiologia e Riabilitazione.

ALA NORD: Amministrazione, Area Tecnica, Aula Cabrini, Sala Computer.

Al **Piano Primo** sono presenti i seguenti servizi ospedalieri:

ALA OVEST: U.O. Gastroenterologia e U.O. di Chirurgia Generale 2.

ALA EST: U.O. di Uroginecologia e Chirurgia ricostruttiva del pavimento pelvico; Day Surgery di Ginecologia Endocrinologica, Day Hospital di Oculistica.

ALA NORD: Day Hospital e Servizio di Chirurgia Maxillo Facciale, Day Hospital e Servizio di Dermatologia, Ambulatorio di Gastroenterologia, Ambulatorio di Ortopedia.

Al **Piano Secondo** sono presenti i seguenti servizi ospedalieri:

ALA OVEST: U.O. di Medicina interna, U.O. di Chirurgia Endocrina.

ALA EST: U.O. di Chirurgia Urologica, U.O. di Nefrologia.

ALA NORD: U.O. di Reumatologia.

Al **Piano Terzo** sono presenti i seguenti servizi ospedalieri:

ALA OVEST: U.O. di Chirurgia generale 1, Day Surgery di Chirurgia Generale 1, Day Hospital di Chirurgia Endo - Proctologica; Day Hospital di Semeiotica Chirurgica e Chirurgia Vascolare, Day Hospital di Chirurgia Urologica, Day Hospital di Anestesia e Terapia del Dolore, Day Hospital di Otorinolaringoiatria.

ALA EST: U.O. di Ortopedia CIC, Day Hospital di Ortopedia CIC, U.O. di Ortopedia e Chirurgia della mano, Day Hospital di Ortopedia e Chirurgia della mano.

ALA NORD: Complesso Operatorio, Day Surgery, Chirurgia Ambulatoriale.

Al **Piano Quarto** sono presenti i seguenti servizi ospedalieri:

ALA EST: U.O. di Chirurgia Maxillo Facciale, Reparto Attività Libero Professionale Intramoenia (ALPI), Terapia Intensiva post operatoria.

ALA NORD: sale operatorie, servizio di sterilizzazione. ALA OVEST: spogliatoio medici.

Al **Piano Quinto** sono presenti i seguenti servizi ospedalieri: cappella (ala est), un ampio terrazzo fruibile e la sala riunioni.

Al **Piano Sesto** sono presenti gli impianti tecnologici di servizio dell'ospedale.

## **Quadro Amministrativo**

Dalla documentazione fornita emerge che l'organizzazione sanitaria del Complesso Integrato Columbus è regolata da due delibere della Giunta Regionale e una Convenzione tra l'Università [REDACTED] e l'[REDACTED].

Delibera n.2177 del 3 Aprile 1985. Con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 2177 del 3 Aprile 1985, la convenzione in vigore, ai sensi dell'art. 39 della legge 23 settembre 1978 n.833 tra la Regione Lazio e [REDACTED] per la gestione del [REDACTED] viene estesa alle strutture assistenziali della Casa di Cura Columbus gestita dalla [REDACTED].

Delibera n.3891 del 27 Giugno 1986. In attuazione della precedente deliberazione n.2177 del 3 aprile 1985, la convenzione in atto tra la Regione Lazio e l'Università [REDACTED] per l'assistenza sanitaria erogata dal Policlinico [REDACTED] stipulata in data 26 giugno 1977 n. repertorio 581, è estesa alle strutture assistenziali della casa di cura Columbus che verranno utilizzate in conformità alla convenzione stipulata dalla stessa Università [REDACTED] con l'Associazione [REDACTED] in data 7 marzo 1986, per la realizzazione del programma di sviluppo della facoltà di medicina e chirurgia dell'[REDACTED].

Convenzione tra l'Università [REDACTED] e l'[REDACTED].  
L'[REDACTED] mette a disposizione dell'Università [REDACTED] le strutture della Casa di Cura Columbus per la realizzazione graduale di unità didattico-assistenziali a direzione universitaria.

Le prestazioni erogate da Columbus sono valorizzate in base alle tariffe annualmente applicate, da parte della Regione Lazio, per la produzione realizzata da parte dell'Università.



## 5.0 Schema riassuntivo delle superfici

Dalla documentazione fornita sono state ricavate le superfici del complesso immobiliare oggetto di stima.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle superfici edificate per il Complesso Integrato Columbus.

Piano	Sup. Edificata	SUL	SUL art. 4 (a+b+f)	SUL art. 4 (d)
<b>PS2</b>	2.247,52	1.302,65	116,49	828,38
<b>PS1</b>	3.480,82	3.307,41	173,41	
<b>Piano Terra</b>	3.269,52	3.101,98	167,54	
<b>Piano Rialzato</b>	2.361,06	2.159,08	201,98	
<b>Piano Primo</b>	2.257,08	2.116,97	140,11	
<b>Piano Secondo</b>	2.257,08	2.116,97	140,11	
<b>Piano Terzo</b>	2.257,08	2.116,97	140,11	
<b>Piano Quarto</b>	1.801,18	1.652,07	149,11	
<b>Piano Quinto</b>	1.161,42	730,87	430,55	
<b>Piano Copertura</b>	150,94	49,95	100,99	
<b>Totale</b>	<b>21.243,70</b>	<b>18.654,92</b>	<b>1.760,40</b>	<b>828,38</b>

17

La superficie territoriale è pari a 41.233 mq, la superficie coperta è pari a 3.458.18 mq, la superficie destinata a parcheggio è pari a 6.264.63 mq. di cui 5.781.89 mq. con destinazione parcheggio a pagamento.

## 6.0 Situazione Locativa

Dall'analisi della documentazione fornita, è presente un contratto di "Affitto di Azienda" datato 08/10/2015 tra "████████████████████" e "Fondazione ██████████ ██████████".

Di seguito vengono riportati, in maniera sintetica, i principali contenuti del Contratto di "Affitto di Azienda".

### Oggetto del contratto

Oggetto del contratto è l'affitto del complesso aziendale "l'Azienda" composto da:

- Complesso Integrato Clumbus (CIC).
- Tutti gli impianti, i macchinari e le attrezzature mediche e gli altri beni mobili afferenti il Complesso Integrato Clumbus.
- Le automobili, gli autocarri, e gli altri beni mobili registrati elencati in apposito elenco.
- L'avviamento dell'Associazione afferente al CIC, l'insegna "CIC", i brevetti, disegni, progetti, know how, e ogni altra proprietà industriale o intellettuale, domini e siti internet, [www.H-columbus.it](http://www.H-columbus.it) con relative credenziali di accesso, autorizzazioni, concessioni, permessi così come qualsiasi altro documento possa contribuire ad una conoscenza approfondita della storia e del passato del CIC.
- Tutte le licenze, le autorizzazioni, i permessi e le certificazioni necessarie per l'esercizio dell'attività sanitaria oggetto dell'Azienda.
- L'immobile.
- I rapporti di lavoro subordinato in essere tra la Concedente ed i dipendenti relativi all'Azienda indicati in apposito elenco.
- I soli rapporti contrattuali, assunti in forma scritta, relativi all'Azienda esistenti alla data di efficacia indicati in apposito elenco e ogni altro contratto che le Parti, eventualmente, si riservano congiuntamente di individuare entro trenta giorni dalla data di efficacia.

Restano espressamente esclusi dall'Azienda concessa in affitto tutti i debiti e i crediti, nonché tutti i cespiti non espressamente indicati, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Cassa e disponibilità liquide
- Magazzino
- Marchi e segni distintivi
- Crediti e debiti
- Responsabilità ambientali
- La RSA sita in Codogno, via Cabrini, 11.

L'affitto dell'Azienda ha efficacia a far tempo dalla Data di Efficacia così come il godimento dell'Azienda medesima e dei singoli beni che la compongono a favore dell'affittuaria e l'immissione di quest'ultima nel relativo possesso avviene con efficacia a far tempo dalla medesima data.

#### Condizioni sospensive

Nell'interesse della Fondazione, l'efficacia del contratto è subordinata all'avvenimento delle seguenti condizioni sospensive:

- Formale benessere della Regione Lazio al trasferimento delle autorizzazioni allo svolgimento dell'attività sanitaria così come oggi sviluppata in CIC in capo all'Affittuaria.
- Esperimento della procedura di consultazione di cui all'art. 47 della L. 428/90 relativa al trasferimento ex legge dei rapporti di lavoro dei dipendenti.

Qualora l'impegno delle parti, le condizioni sospensive non siano verificate entro il 30/10/2015 le parti si consulteranno immediatamente tra loro e faranno del loro meglio al fine di superare, secondo buona fede, eventuali impedimenti all'avveramento delle medesime.

Nonostante quanto indicato, le condizioni sospensive non siano avverate entro il 30/11/2015 a meno che la Fondazione, nel cui esclusivo interesse le Condizioni Sospensive vengano apposte, non decida di rinunciare alle condizioni sospensive stesse; prorogare unilateralmente (una o più volte) il termine per l'avveramento

delle condizioni sospensive sino al massimo del 31/12/2015, il contratto si intenderà automaticamente risolto e le Parti saranno liberate da ogni residuo obbligo derivante dallo stesso, eccezion fatta per eventuali diritti ed obblighi derivanti da inadempimenti alle disposizioni del contratto.

#### Durata

Durata Iniziale.

Fermo restando quanto previsto nelle condizioni di Recesso, l'affitto dell'Azienda disciplinato dal contratto è efficace a far tempo dalla Data di Efficacia (inclusa) ed ha durata pari a 48 (quarantotto) mesi a decorrere dalla Data di Efficacia.

Recesso

L'Affittuaria avrà facoltà di recedere anticipatamente dall'affitto dell'Azienda, in qualunque momento e per qualsiasi motivo, inviando, comunicazione scritta in tal senso al Concedente con preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

#### Canone

Quale corrispettivo globale ed onnicomprensivo per l'Affitto dell'Azienda, a decorrere dalla data di efficacia, e per l'intera durata del Contratto, l'Affittuaria corrisponderà alla Concedente un canone complessivo mensile di Euro 200.000,00 (duecentomila,00) di cui Euro 180.000,00 (centottantamila,00) per la disponibilità dell'immobile ed Euro 20.000,00 (ventimila,00) per gli altri attivi costituenti l'Azienda.

Il canone come sopra esposto, rimarrà fisso durante tutta la durata del Contratto.

#### Manutenzioni, Migliorie e Addizioni

La parti si danno reciprocamente atto che, in deroga a quanto previsto dall'Art. 1621 del C.C., per l'intera durata dell'Affitto dell'Azienda, ogni spesa di manutenzione ordinaria e straordinaria relativa a ciascuno dei beni costituenti l'Azienda sarà ad esclusivo ed integrale carico dell'Affittuaria.

#### Restituzione dell’Azienda

Entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla cessazione dell’affitto dell’Azienda per qualunque causa, in caso di mancato acquisto dell’Azienda medesima da parte dell’Affittuaria, l’Affittuaria dovrà restituire alla Concedente l’Azienda e tutti i beni che la costituiscono, nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, salvo deperimento, usura ed obsolescenza derivanti dal normale e corretto uso dei beni e in conformità con tutti gli obblighi di manutenzione assunti dall’Affittuaria ai sensi del Contratto.

#### Diritto di Prelazione

La concedente concede all’Affittuaria un diritto di prelazione per il caso in cui venga venduta l’Azienda.

#### Clausola Risolutiva Espresa

Fermo ed impregiudicato ogni altro rimedio ai sensi di Legge, la Concedente avrà la facoltà di dichiarare risolto il contratto, ai sensi e per gli effetti di cui all’Art. 1465 del Codice Civile, qualora si verifichi uno dei seguenti eventi:

- L’affittuaria non corrisponda le rate del Canone alle scadenze previste dal contratto per almeno due volte, anche non consecutive, a meno che entro 20 (venti) giorni successivi alla contestazione scritta della Concedente il predetto inadempimento venga sanato dall’Affittuaria.
- L’Affittuaria ometta di corrispondere alle compagnie assicurative i premi dovuti ai fini del mantenimento in essere delle Assicurazioni, a meno che entro 20 (venti) giorni successivi alla contestazione scritta della Concedente il predetto inadempimento venga sanato dall’Affittuaria.
- L’Affittuaria interrompa, in tutto o in parte, per sua colpa, l’esercizio dell’Azienda.
- Successivamente a verificarsi di uno degli eventi sopra descritti, e decorso inutilmente il relativo periodo di tolleranza ai fini dell’adempimento da parte dell’Affittuaria ove previsto, la Concedente potrà dichiarare all’Affittuaria la propria intenzione di avvalersi della clausola risolutoria espressa, mediante una comunicazione tramite PEC. Al momento della ricezione da parte dell’affittuaria della predetta comunicazione, il Contratto si intenderà risolto.

## 7.0 Inquadramento Urbanistico

Di seguito si riporta una sintesi dell'analisi urbanistica effettuata, si rimanda all'allegato documento di Analisi Property per una più esaustiva analisi dei contenuti.

Sulla base della sola documentazione disponibile in sede di analisi, e dalle verifiche condotte, si può desumerne quanto segue:

### Situazione Urbanistica

Dall'analisi della documentazione in possesso, risulta che il Complesso Integrato Columbus è soggetto al Piano Regolatore Generale – PRG approvato con CC n. 18 del 12/02/2008 e ricade nei seguenti ambiti urbanistici:

- ✓ “servizi urbani di livello urbano” (art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- ✓ “verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (art.85 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- ✓ “Parco del Pineto”.


22

Per la presente analisi sono stati presi in considerazione i seguenti strumenti urbanistici e relative Norme:

- **Piano Regolatore Generale** del Comune di Roma approvato con C.C. n.18 del 12 Febbraio 2008;
- **Piano Territoriale Paesistico** Marzo 1987;
- **Piano Territoriale Paesistico Regionale** adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 Luglio 2007 e n.1025 del 21 Dicembre 2007;
- **Osservazioni** al Piano Paesistico Regionale N. 058091/P455 e N. 5735 del 9 novembre 2009.

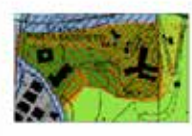
Allo stato attuale il **Piano Regolatore Generale – PRG** del comune di Roma prescrive per l’immobile oggetto di analisi le seguenti destinazioni urbanistiche:

- “Servizi urbani di livello urbano”, normate dall’art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione, per una superficie di mq 27.128,00;
- “Parchi istituiti” Parco del Pineto, per una superficie di mq 8.420,00;
- “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale”, normate dall’art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione, per una superficie mq 5.685,00.

PRG ROMA	-	SI	-	art. 84 – Servizi pubblici di livello urbano	1 mq/mq	art. 84 - comma 1, lett. B: <...omissis... Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature...omissis... b) <b>Attrezzature sanitarie</b> (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale);...omissis...>	
				art. 85 – Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	0,5 mq/mq	art. 85 - comma 1, lett. B: <...omissis... Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature...omissis... b) <b>Attrezzature di interesse comune</b> (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, mercati in sede fissa o saltuari, altri locali di uso o di interesse pubblico; <b>tra le attrezzature sociali, sanitarie e assistenziali, possono essere ricomprese le residenze sanitarie per anziani</b> );...omissis...>	
				Parco del Pineto		Nessuna edificazione consentita	

Il **Piano Territoriale Paesistico - PTP**, in virtù della sua adozione, prescrive per le aree in oggetto una classificazione in “Parchi, ville e giardini storici”, tale per cui si prevedono interventi di manutenzione e restauro.


23

PTP LAZIO 2007	SI	-	-	art. 30 - Parchi, ville e giardini storici (art. 15 della LR Lazio 24/1998)		art. 15 - Interventi su ville, parchi e giardini storici, comma 3: <...omissis...> 3. Gli interventi ammessi sui beni di cui al comma 2 possono riguardare esclusivamente la <b>conservazione, la manutenzione ed il restauro</b> . <...omissis...> art. 30 - parchi, ville e giardini storici, comma 4: <...omissis...> 4. La tutela è volta al <b>mantenimento e conservazione patrimonio naturale e culturale e architettonico storico</b> . <...omissis...> Art. 30, Tabella B Parchi, ville e giardini storici - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela, Punto 4 Uso produttivo, commerciale e terziario: <...omissis...> <b>Non sono consentite ristrutturazioni edilizie, nuove edificazioni né ampliamenti.</b> >	
----------------	----	---	---	---	--	--	---

Al **Piano Territoriale Paesistico - PTP** sono state presentate due Osservazioni, con le quali si chiede di modificare tale vincolo di tutela, di seguito se ne riporta una sintesi:

- ✓ **Osservazione 1** - è stata presentata dal Comune di Roma ed è stata accolta positivamente, riconoscendo la possibilità di realizzare ampliamenti con aumento di volume non superiori al 20%, limitatamente all’adeguamento dei Servizi Pubblici esistenti (art. 84).

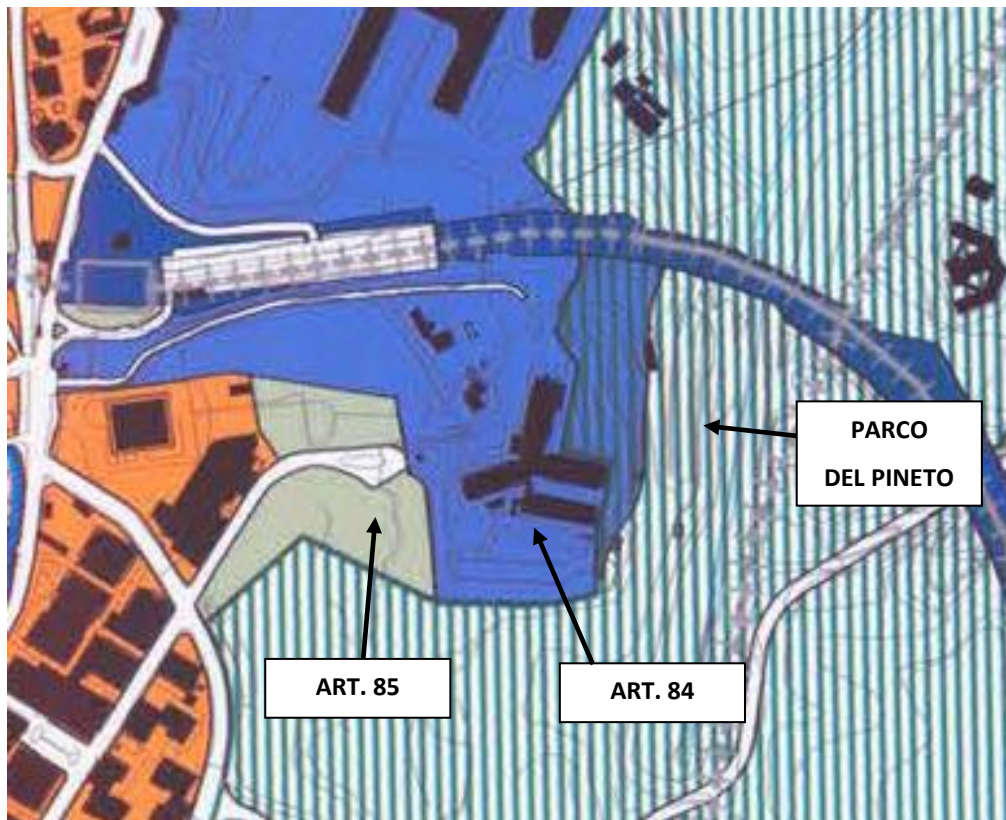
- ✓ **Osservazione 2** - è stata presentata dall' [redacted] e dall'Istituto [redacted]: qualora venisse approvata (in fase di approvazione definitiva del Piano Paesistico) aumenterebbe la capacità edificatoria dell'area portando la percentuale di aumento prevista del volume esistente dal 20% al 50% (in riferimento ai Servizi Pubblici esistenti - art. 84).

OSSERVAZIONE 058091_P455	-	-	SI	art. 18 ter LR Lazio 24/99	20% aumento della volumetria esistenze	Osservazione presentata dal Comune di Roma accolta positivamente, <b>possibilità di realizzare ampliamenti con aumento di volume non superiori al 20%</b> , limitatamente all'adeguamento dei Servizi Pubblici esistenti	
-----------------------------	---	---	----	-------------------------------	--	--	---



Si osservi che le indicazioni sopra riportate si riferiscono esclusivamente all'edificabilità prevista da Piano Regolatore Generale – PRG, rientrante all'interno della normativa prevista dall'art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Di seguito viene riportato un estratto del Piano Regolatore Generale:



25

Di seguito si riporta in sintesi quanto previsto dalla normativa di riferimento per l'immobile oggetto di analisi:

**Art. 84 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale**

Superficie lotto: 40.890,00 mq

SUL [REDACTED]: 18.654,92 mq

SUL residua edificatoria [REDACTED] (in base all'osservazione PTPR nr. 058091\_P455): 7.813,88 mq.

**Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (Mi)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
Email: info@eaglewise.it  
PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727

**Art. 85 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale**

Superficie lotto: 5.685,00 mq

Sul residua edificatoria Columbus (in base all'osservazione PTPR nr. 058091\_P455):  
0,00 mq.

Per ciò che concerne l'area ricadente all'interno dell'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, l'attuale edificabilità prevista dal PRG non è sviluppabile in virtù delle prescrizioni di tutela previste da PTR.

Mentre l'area ricadente nella ambito denominato "Parco del Pineto" non possiede edificabilità sia per quanto riguarda il Piano Regolatore Generale che dal Piano Territoriale Paesistico Regionale - PTPR.

Si precisa che una volta terminata e attuata la fase di approvazione il Piano Territoriale Paesistico Regionale - PTPR, il Piano Regolatore Generale - PRG del comune di Roma dovrà adeguarsi alle prescrizioni previste dal Piano Territoriale Paesistico Regionale - PTPR.

26

Si evince che, quindi, ai fini dello sfruttamento dell'edificabilità residua, ad oggi disponibile secondo la Normativa vigente, che lo scenario ad oggi applicabile è l'aumento del 20% della volumetria ad oggi esistente (Osservazione PTPR n. 58091/P455).

**Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (Mi)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
Email: info@eaglewise.it  
PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727

## **DESTINAZIONI AMMISSIBILI**

Di seguito si riportano le destinazioni d'uso ammissibili secondo quanto previsto dagli Artt. 84 e 85 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del comune di Roma.

### **Art. 84. Servizi pubblici di livello urbano**

- a) Attrezzature per l'istruzione superiore (attrezzature per l'istruzione secondaria);
- b) Attrezzature sanitarie (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale);
- c) Sedi amministrative pubbliche (costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento delle sedi della pubblica amministrazione ai vari livelli, ivi incluso quello locale);
- d) Attrezzature universitarie (sedi universitarie e relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive);
- e) Attrezzature sportive e per il tempo libero (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi);
- f) Attrezzature culturali e congressuali (musei, biblioteche, grandi attrezzature culturali, centri congressuali);
- g) Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e strutture carcerarie);
- h) Attrezzature militari (insediamenti, immobili, impianti e attrezzature di carattere militare);
- i) Servizi essenziali per lo Stato;
- j) Cimiteri (le aree relative a tali attrezzature sono specificatamente indicate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità);
- k) Attrezzature complementari alla mobilità, come definite all'art. 94, comma 3;

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

Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. g), h), i), j), k), l), soggette a norme specifiche o di settore, si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

- ✓ ET: 0,5 mq/mq; 1,0 mq/mq per attrezzature sanitarie e ospedaliere;
- ✓ IP (ST): 40%;
- ✓ DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;
- ✓ Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1.

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

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

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

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

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

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

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

- g) Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani (escluso quelle elencate all'art. 106, comma 3);
- h) Parcheggi privati (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989).

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

- ✓ ET: 0,5 mq/mq; 0,05 mq/mq per il verde pubblico; 0,25 mq/mq per il verde sportivo; 0,6 mq/mq per le attrezzature religiose (per le strutture esistenti sono consentiti interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, nonché interventi di categoria DR ed AMP fino all'indice EF di 0,6 mq/mq);
- ✓ IP (ST): 30%; 75% per il verde pubblico;
- ✓ DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;
- ✓ Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1; per il verde sportivo, si applica l'art. 87, commi 2 e 3.

## CONCLUSIONI

La presente analisi è stata redatta recuperando e visionando gli strumenti urbanistici vigenti direttamente dal sito ufficiale del Comune di Roma.

A seguito dell'analisi condotta nelle pagine precedenti, si può riassumere, per il complesso immobiliare oggetto di analisi, quanto segue:

In base ai agli strumenti urbanistici vigenti, per la porzione immobiliare ricadente all'interno della zona urbanistica "Servizi pubblici di livello urbano" normata dall'art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione – NTA del Piano Regolatore Generale - PRG del comune di Roma, presenta, ad oggi, una superficie edificabile residua pari a mq. 3.730,98.

Per le altre porzioni immobiliari ricadenti, in parte su zona urbanistica "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" normata dall'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione – NTA del Piano Regolatore Generale - PRG del comune di Roma e in parte su zona urbanistica denominata "Parco del Pineto", risultano completamente sature e prive pertanto di ulteriore superficie edificatoria.

L'eventuale cambio di destinazione risulta ammissibile ma solamente per limitate destinazioni d'uso raggruppabili sommariamente in: attrezzature per l'istruzione, sanitarie, amministrative, culturali, sportive e per l'ordine pubblico e la sicurezza.

Si precisa infine che non siamo, ad oggi, a conoscenza dell'eventuale accoglimento dell'osservazione del 9 novembre 2009, prot. N. 5735 relativa al riesame dell'art. 23 della LR Lazio n. 24/98 e dell'art. 18/ter.

A seguito di un'eventuale verifica presso l'amministrazione comunale e riscontrando l'accoglimento di tale osservazione si avrebbe una modifica della percentuale di aumento della volumetria esistente pari al 50%, con una conseguente nuova superficie edificabile pari a mq. 9.327,46.

## 8.0 Mercato di Riferimento

In generale il settore del Healthcare vive, nell'attuale contesto di mercato, un momento molto positivo. Nello specifico del segmento delle RSA, queste, già negli anni scorsi, hanno costituito una fetta dell'asset allocation residuale real estate di molti investitori istituzionali, e nell'attuale contingenza la pressione al ribasso dei rendimenti di molte asset class conservative aumenta l'appeal di questo settore, ancora in grado di offrire rendimenti comparativamente interessanti. I vantaggi competitivi di questa asset class risiedono nella prospettiva di una crescita di lungo periodo della domanda per tale tipologia di servizi dovuta al fenomeno dell'invecchiamento della popolazione, nella presenza di forti barriere all'ingresso (determinate dal contingentamento dei convenzionamenti con il SSN su base regionale) e nella scarsa correlazione con l'andamento del ciclo economico.

Nel I semestre del 2018 il volume totale di transazioni è stato poco superiore agli € 15 mln. L'unica operazione registrata è stata condotta dal Fondo Spazio Sanità gestito da Investire SGR che ha terminato con un secondo portafoglio di tre strutture l'operazione di sale & lease back dal gestore Sereni Orizzonti.

Per questa tipologia di asset le strutture prime continuano a scontare rendimenti d'ingresso lordi nell'intorno del 6%.

Operazioni dal profilo maggiormente value add (per location, qualità del gestore, stato manutentivo, status di accreditamento) scontano rendimenti poco superiori al 7%.

Il segmento costituito dagli Enti di ricerca medico-scientifica e dalle strutture ospedaliere in generale sta subendo negli anni recenti una forte attenzione da parte degli investitori istituzionali, che lo stanno scoprendo come un interessante nuovo settore di nicchia. Dal 2015 si annoverano costantemente transazioni che hanno ad oggetto Ospedali o enti/laboratori di ricerca scientifica o applicata. Nel 2017 segnaliamo l'acquisto in sale & lease back, da parte di entità riconducibili ad AXA IM, di un portafoglio di edifici strumentali del gruppo Humanitas per ca. € 280 mln.

## **Strutture Sanitarie in Italia**

Il Servizio Sanitario nazionale è formato da Enti e Organi che hanno come obiettivo la tutela della salute dei cittadini.

L'Ente principale è il Ministero della Salute che coordina e promuove le attività del Piano sanitario nazionale – PSN. Ulteriori enti e organo preposti sono i seguenti:

- il Consiglio superiore di sanità (CSS),
- l'Istituto Superiore di Sanità (ISS),
- l'Istituto Superiore per la Prevenzione e Sicurezza del Lavoro (ISPESL),
- l'Agenzia per i Servizi Sanitari Regionali (ASSR),
- gli Istituti di Ricovero e Cura a Carattere Scientifico (IRCCS),
- Istituti Zooprofilattici Sperimentali (IZS),
- l'Agenzia Italiana del Farmaco (AIFA).

I servizi sanitari a livello regionale sono demandati alle Aziende Sanitarie locali (ASL) e le Aziende Ospedaliere (AO).

32

Le ASL sono enti a personalità giuridica pubblica con autonomia organizzativa, amministrativa, patrimoniale, contabile, gestionale e tecnica, che provvedono ad organizzare l'assistenza sanitaria nel proprio ambito territoriale e ad erogarla attraverso strutture pubbliche o private accreditate.

Le AO sono gli ospedali scorporati dalle ASL e costituiti in aziende autonome dotate di personalità giuridica ed autonomia imprenditoriale.

Per l'erogazione delle prestazioni il servizio sanitario nazionale ricorre ad una pluralità di strutture e organismi, sia pubblici che privati accreditati. L'Accreditamento è rilasciato dalla regione alle strutture e ai professionisti che ne fanno richiesta, subordinatamente al possesso dei requisiti ulteriori di qualificazione, alla funzionalità rispetto agli indirizzi programmatici regionali e alla verifica positiva dell'attività svolta e dei risultati raggiunti.

### **Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (Mi)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
Email: info@eaglewise.it  
PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727



### **Fabbisogno assistenziale regionale**

La Regione Lazio, ai sensi della normativa vigente e in coerenza con il piano sanitario regionale, ha il compito di definire:

- il fabbisogno complessivo di assistenza in ambito regionale, anche in rapporto alla localizzazione territoriale delle strutture sanitarie e socio-sanitarie, pubbliche e private, per meglio garantire, peraltro, l'accessibilità ai servizi e valorizzare le aree di insediamento prioritario di nuove strutture;
- il fabbisogno di assistenza, in accordo con le funzioni sanitarie e socio-sanitarie individuate dal piano sanitario regionale, per garantire i livelli essenziali ed uniformi di assistenza, gli eventuali livelli integrativi locali e le esigenze connesse all'assistenza integrativa, nonché la quantità di prestazioni accreditabili in eccesso rispetto al suddetto fabbisogno; ciò al fine di assicurare un'efficace competizione tra le strutture accreditate.

L'Agenzia di sanità Pubblica della Regione Lazio è stata istituita dalla Legge Regionale n.16

del 1/9/1999, che le ha assegnato le seguenti competenze:

- sistema informativo sanitario della Regione sullo stato di salute della popolazione e sul funzionamento dei servizi per la tutela della salute;
- epidemiologia;
- supporto tecnico-scientifico al decisore politico attraverso la verifica della qualità dei servizi e delle prestazioni sanitarie e lo sviluppo di più efficienti modelli organizzativo - gestionali.

Analizzando nel dettaglio *l'offerta di servizi sanitari nel Lazio*, e in particolare il numero dei posti letto nelle strutture ospedaliere (pubbliche e private) un primo dato che colpisce riguarda la loro progressiva riduzione: tra il 2001 e il 2014, a fronte di un forte incremento in particolare della popolazione anziana, ovvero della componente più fragile della popolazione e maggiormente bisognosa di assistenza e di cure (gli over 64 registrano nel Lazio un aumento del 34,6% e gli over 84 - i cosiddetti "grandi vecchi" - dell'80,4%) si assiste ad una flessione significativa del numero dei posti letto nelle strutture ospedaliere che passano da 31.163 a 22.033 (-

29,3% in valori percentuali), ovvero da 6,1 posti letto ogni 1.000 abitanti nel 2001 a 3,7 nel 2014.

Con riferimento al 2015 i dati previsionali di fonte regionale (Decreto del commissario ad acta di riorganizzazione della rete ospedaliera regionale per il biennio 2014/2015) annunciano un'ulteriore riduzione, con un numero complessivo di posti letto, destinato a scendere a 21.611 unità (-422 posti letto rispetto al 2014 e -8.144 rispetto al 2006).

A fronte di una media nazionale di 3,6 posti letto per 1.000 abitanti censita nel 2014, la Regione Lazio, con 3,7 posti letto per 1.000 abitanti, si colloca in una situazione intermedia nel panorama nazionale, evidenziando un valore soltanto leggermente superiore a quello medio nazionale.

Per quanto riguarda le RSA (le Residenze Sanitarie Assistite che si occupano della cura degli anziani e dei disabili), l'aumento dei posti letto appare del tutto insufficiente: nel 2015 i posti letto presso le RSA accreditate nel territorio regionale ammontano a circa 7.700 (fonte Quotidiano Sanità), con una crescita del 25% negli ultimi 6 anni; tale incremento (circa 1.600 posti letto nell'intero periodo), risulta non soltanto ancora lontano dalla copertura del fabbisogno regionale stimato in 11.400 posti letto (delibera della Giunta Regionale n. 448/2009), ma al tempo stesso non in grado di compensare la perdita di oltre 4 mila posti letto registrata nelle strutture ospedaliere del Lazio nel medesimo intervallo di tempo.

Analizzando le caratteristiche dell'offerta sanitaria laziale in relazione alla tipologia delle prestazioni (pubbliche o private), appare interessante rilevare come la regione si distingua per un'elevata incidenza di posti letto in ospedali e strutture private accreditate, che rappresentano ben il 39,4% dell'offerta totale, a fronte del 60,6% dei posti letto disponibili presso le strutture pubbliche: una percentuale, questa, che colloca il Lazio, dopo la Lombardia (che detiene il primato, con il 40% dei posti letto in strutture private convenzionate) al secondo posto nella graduatoria nazionale (la media italiana dei posti letto in strutture private si attesta su un ben più contenuto 26,4%).

A fronte della significativa riduzione dei posti letto rilevata nel Lazio, si registra una riduzione ancora più significativa sia del numero dei ricoveri (-30,2% tra il 2006 e il 2015) sia dei giorni di degenza complessivi (-31,8%).

Conseguentemente il tasso di occupazione (giorni di degenza su posti letto in un anno) risulta progressivamente decrescente (era pari all'87% nel 2006 e scende all'81,6% nel 2015), evidenziando una "disponibilità effettiva" ancora inferiore a quella ufficialmente dichiarata, nonché un evidente limite organizzativo connesso anche alle carenze di personale che non consentono di utilizzare al meglio l'offerta disponibile.

Anche l'indice di rotazione dei posti letto (ovvero il numero di ricoveri sui posti letto disponibili) registra negli ultimi anni una flessione, attestandosi nel 2015 al valore minimo di 43 (a fronte dell'indice più elevato di 45,7 registrato nel 2012).

## 9.0 Indicatori Socio-Economici

### Analisi Demografica

Nei seguenti grafici e nelle relative tabelle viene evidenziato l'andamento demografico per l'intero territorio comunale oggetto di analisi.

Dall'analisi del trend del Comune di Roma si evidenzia un costante aumento della popolazione residente: il saldo dei residenti nel periodo 2011/2017, segna un deciso incremento (delta 2011/2017: + 9,89%). La variazione più alta è relativa all'anno 2013 e consiste in un aumento del +8,51% della popolazione. La regione Lazio (delta 2011/2017: + 7,21%) e la Provincia di Roma (delta 2011/2017: + 9,02%) presentano un trend tra loro allineato e, in entrambi i casi, risulta superiore a quello nazionale (delta 2011/2017: + 1,83%).

Dall'analisi dei dati emerge chiaramente come per il Comune di Roma l'aumento della popolazione residente sia costante nel periodo analizzato, segnando un aumento di quasi dieci punti percentuali negli ultimi sette anni analizzati. Allineato al dato cittadino è l'andamento della popolazione all'interno del Municipio XIV (ex. 19) con un saldo positivo dello 0,95% rispetto agli anni precedenti.

TREND DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE									
	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	Δ 2011/2017	Δ 2017/2016
<b>Italia</b>	59.394.207	59.685.227	60.782.668	60.795.612	60.665.551	60.589.445	60.483.973	<b>1,83%</b>	<b>-0,17%</b>
<b>var. %</b>	-	0,49%	1,84%	0,02%	-0,21%	-0,13%	-0,17%		
<b>Lazio</b>	5.500.022	5.557.276	5.870.451	5.892.425	5.888.472	5.898.124	5.896.693	<b>7,21%</b>	<b>-0,02%</b>
<b>var. %</b>	-	1,04%	5,64%	0,37%	-0,07%	0,16%	-0,02%		
<b>Prov. Roma</b>	3.995.250	4.039.813	4.321.244	4.342.046	4.340.474	4.353.738	4.355.725	<b>9,02%</b>	<b>0,05%</b>
<b>var. %</b>	-	1,12%	6,97%	0,48%	-0,04%	0,31%	0,05%		
<b>Roma</b>	2.614.263	2.638.842	2.863.322	2.872.021	2.864.731	2.873.494	2.872.800	<b>9,89%</b>	<b>-0,02%</b>
<b>var. %</b>	-	0,94%	8,51%	0,30%	-0,25%	0,31%	-0,02%		
<b>Municipio XIV</b>	186.288	189.512	189.198	189.337	190.513	191.776	192.331	<b>0,95%</b>	<b>0,29%</b>
<b>var. %</b>	-	1,73%	-0,17%	0,07%	0,62%	0,66%	0,29%		

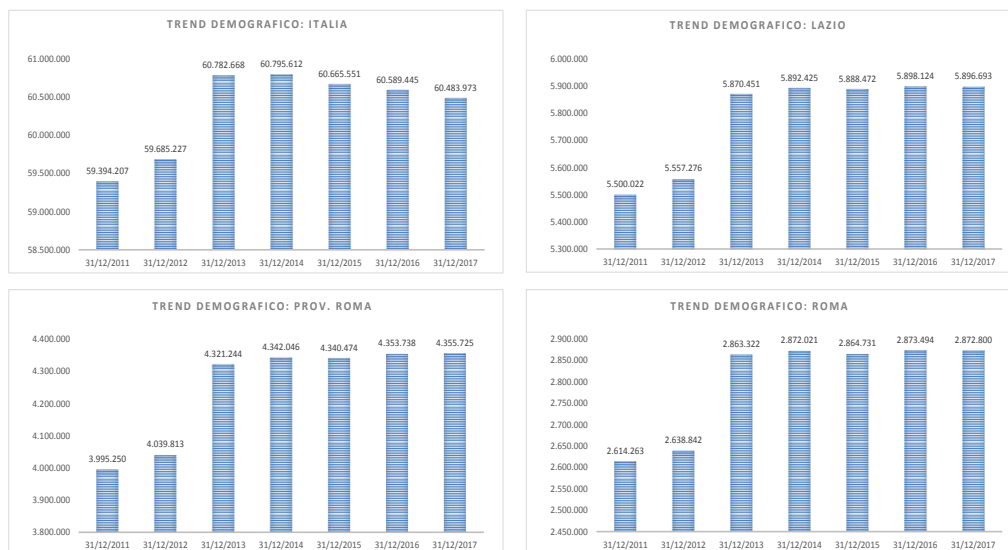
Elaborazioni su dati ISTAT – Comune di Roma

#### Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico

Sede Operativa:  
 Via Milanese 20, 20099  
 Sesto San Giovanni (Mi)  
 Tel +39 02 871420.04  
 Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
 Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
 Email: info@eaglewise.it  
 PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
 Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
 CF e P. Iva 06112270969  
 R.E.A. di Milano n° 1870727



Elaborazioni su dati ISTAT – Comune di Roma

L'andamento del numero di famiglie evidenzia un trend positivo di crescita nel periodo 2011/2017 sia a livello comunale che provinciale e regionale.

Per la città di Roma la crescita del numero di famiglie è costante e si attesta al 0,71%.

Da sottolineare che l'andamento del numero di famiglie ha una tendenza non costante nel periodo analizzato con punte di crescita e decrescita, probabilmente influenzato da arrivi, partenze o nuova formazione di nuclei familiari.

All'interno del Municipio XIV (ex. 19) si nota una decrescita del numero di famiglie fino all'anno 2014 e una progressiva crescita con un saldo di periodo però positivo, dello 0,20%. Il dato puntuale del numero di famiglie per l'anno 2017 è pari a 90.163.

TREND FAMIGLIE								
	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	Δ 2011/2017
<b>Italia</b>	25.405.663	25.872.613	25.791.690	25.816.311	25.853.547	25.937.723	25.981.996	<b>2,27%</b>
<b>var. %</b>	-	1,84%	-0,31%	0,10%	0,14%	0,33%	0,17%	
<b>Lazio</b>	2.599.078	2.648.311	2.636.282	2.633.678	2.632.738	2.646.277	2.656.942	<b>2,23%</b>
<b>var. %</b>	-	1,89%	-0,45%	-0,10%	-0,04%	0,51%	0,40%	
<b>Prov. Roma</b>	1.961.639	1.996.441	1.985.355	1.981.973	1.976.261	1.988.406	1.997.299	<b>1,82%</b>
<b>var. %</b>	-	-1,74%	0,56%	0,17%	0,29%	-0,61%	0,45%	
<b>Roma</b>	1.358.633	1.383.164	1.369.811	1.362.599	1.356.441	1.363.997	1.368.299	<b>0,71%</b>
<b>var. %</b>	-	1,81%	-0,97%	-0,53%	-0,45%	0,56%	0,32%	
<b>Municipio XIV</b>	89.985	89.985	89.213	88.701	89.268	89.945	90.163	<b>0,20%</b>
<b>var. %</b>	-	0,00%	-0,86%	-0,57%	0,64%	0,76%	0,24%	

Elaborazioni su dati ISTAT – Comune di Roma

**Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (Mi)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
Email: info@eaglewise.it  
PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 187072Z

Il numero medio di componenti per famiglia registra un trend decisamente crescente (+3,96%), nell'arco di tempo considerato, per il Comune di Roma; il dato rispecchia quanto evidenziato a livello provinciale, mentre sia a livello regionale il dato si mantiene pressoché costante, a livello nazionale il numero di componenti subisce un deciso decremento (-1,62%).

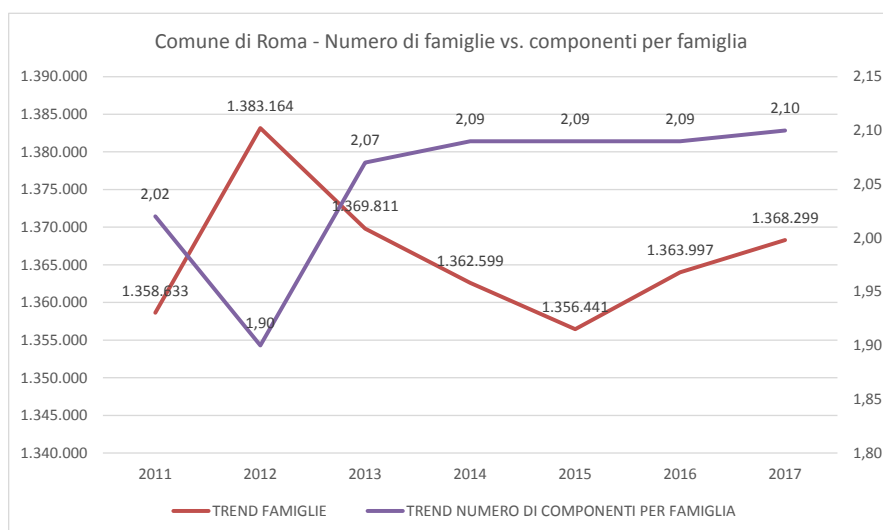
L'analisi comparata dei tati rileva che pur aumentando in maniera evidente il numero di componenti per famiglia, cresce in valore assoluto anche il numero di famiglie.

	TREND NUMERO DI COMPONENTI PER FAMIGLIA							
	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	Δ 2011/2017
<b>Italia</b>	2,34	2,31	2,36	2,35	2,35	2,32	2,30	<b>-1,62%</b>
<b>Lazio</b>	2,20	2,10	2,21	2,22	2,22	2,21	2,20	<b>0,00%</b>
<b>Prov. Roma</b>	2,13	2,00	2,16	2,17	2,18	2,17	2,20	<b>3,29%</b>
<b>Roma</b>	2,02	1,90	2,07	2,09	2,09	2,09	2,10	<b>3,96%</b>

*Elaborazioni su dati ISTAT – Comune di Roma*

Nel Comune di Roma numero medio di componenti per famiglia registra un trend decisamente crescente (+3,96%), nell'arco di tempo considerato (2011-2017), con un andamento pressoché costante; il numero di famiglie è in crescita (+ 0,71) a livello assoluto con un andamento lineare a partire al 2015.

Anche per il Municipio XIV (ex. 19) il numero di famiglie è in crescita sul periodo analizzato con un aumento del 0,20%. Nel 2017 le famiglie censite ammontano a 90.163.



**Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
 Via Milanese 20, 20099  
 Sesto San Giovanni (Mi)  
 Tel +39 02 871420.04  
 Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
 Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
 Email: info@eaglewise.it  
 PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
 Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
 CF e P. Iva 06112270969  
 R.E.A. di Milano n° 1870727

## Analisi dei Redditi

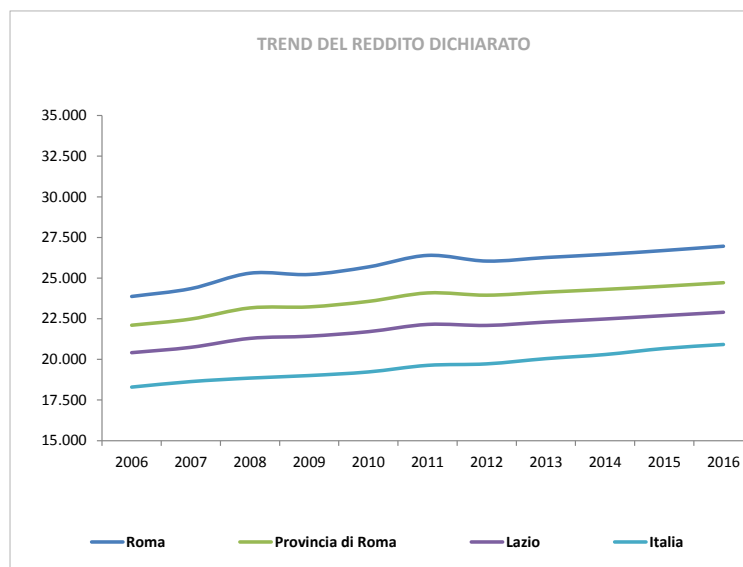
Il reddito Irpef dichiarato nel Comune di Roma nel periodo 2006 – 2016, come mostrato nei grafici sotto riportati, manifesta un costante aumento, tanto da registrare nel 2016 un aumento del 12,94% rispetto al 2006. Il dato medio relativo al Comune di Roma per il 2016 è pari 26.961 €, in crescita rispetto agli anni precedenti.

REDDITI IRPEF 2006 - 2016												
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Δ 06/16
<b>Roma</b>	<b>23.871</b>	<b>24.353</b>	<b>25.303</b>	<b>25.224</b>	<b>25.688</b>	<b>26.397</b>	<b>26.047</b>	<b>26.267</b>	<b>26.461</b>	<b>26.699</b>	<b>26.961</b>	12,94%
Provincia di Roma	22.102	22.481	23.166	23.230	23.567	24.088	23.950	24.135	24.306	24.502	24.718	11,84%
Lazio	20.414	20.743	21.293	21.428	21.705	22.152	22.089	22.295	22.485	22.694	22.900	12,18%
Italia	18.296	18.635	18.851	19.006	19.229	19.634	19.725	20.047	20.299	20.674	20.918	14,33%

*Elaborazioni su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze*

Il reddito medio del Comune risulta essere maggiore rispetto a quello registrato in tutti gli altri livelli territoriali (Italia, Regione e Provincia).

Le tabelle seguenti, invece, mostrano come le fasce con il maggior numero di dichiaranti siano quella tra 15.000 – 55.000 € rispettivamente con il 24,50%, e 27,00% del totale del numero dei dichiaranti nel Comune di Roma; da segnalare che la fascia da 0 – 10.000 € si posiziona sopra le precedenti con una percentuale del 28,10% rispetto al numero totale di dichiaranti.



*Elaborazioni su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze*

**Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

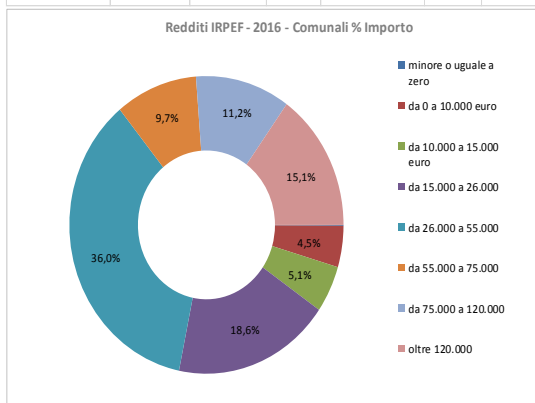
Sede Operativa:  
 Via Milanese 20, 20099  
 Sesto San Giovanni (Mi)  
 Tel +39 02 871420.04  
 Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
 Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
 Email: info@eaglewise.it  
 PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
 Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
 CF e P. Iva 06112270969  
 R.E.A. di Milano n° 1870727

REDDITI IRPEF - 2016 - ROMA				
Classe di Reddito	Numero Dichiaranti	% Dichiaranti	Importo Complessivo	% Importo
minore o uguale a zero	6.088	0,30%	- 70.455.977	-0,10%
da 0 a 10.000 euro	536.487	28,10%	2.325.456.326	4,50%
da 10.000 a 15.000 euro	210.097	11,00%	2.615.976.294	5,10%
da 15.000 a 26.000	467.804	24,50%	9.576.003.996	18,60%
da 26.000 a 55.000	515.737	27,00%	18.528.261.449	36,00%
da 55.000 a 75.000	78.028	4,10%	4.980.670.912	9,70%
da 75.000 a 120.000	62.949	3,30%	5.788.436.146	11,20%
oltre 120.000	33.280	1,70%	7.764.633.585	15,10%
<b>Totale</b>	<b>1.910.470</b>		<b>51.508.982.731</b>	

REDDITI IRPEF 2016						
Confronto dati Comunali con Provincia/Regione/Italia						
Contesto	Dichiaranti	Pop.ne	% Pop	Importo Complessivo	Reddito Medio	Media/Pop.
<b>Roma</b>	<b>1.910.470</b>	<b>2.873.494</b>	<b>66,50%</b>	<b>51.508.982.731</b>	<b>26.961</b>	<b>17.926</b>
Provincia di Roma	2.816.148	4.353.738	64,70%	69.610.307.095	24.718	15.989
Lazio	3.803.901	5.898.124	64,50%	87.109.525.551	22.900	14.769
Italia	40.249.590	60.589.085	66,40%	841.926.743.552	20.918	13.896


**Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
 Via Milanese 20, 20099  
 Sesto San Giovanni (Mi)  
 Tel +39 02 871420.04  
 Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
 Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
 Email: info@eaglewise.it  
 PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
 Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
 CF e P. Iva 06112270969  
 R.E.A. di Milano n° 1870727



## 10.0 Comparativi

### Analisi dei canoni di locazione per strutture socio assistenziali sanitarie

Sulla base della specifica destinazione d'uso dell'immobile oggetto di stima, quale struttura ospedaliera, tipicamente oggetto di investimento immobiliare privato, e fonte quindi di reddito da locazione. Questa tipologia di immobili ha nel corso del tempo assunto sempre maggior importanza ed è stata oggetto di interesse e investimento da parte di operatori specializzati e tipici del mercato immobiliari e da parte di Fondi di Investimento Immobiliare.

E' stata pertanto condotta un analisi di quelli che sono i potenziali canoni di locazione di mercato per strutture socio sanitarie assistenziali – RSA. Tali canoni possono essere presi come un riferimento per la determinazione del potenziale canone di locazione di mercato della struttura ospedaliera oggetto di analisi.

Dalle analisi condotte da Eagle & Wise su un campione esaustivo di immobili comparabili sia per caratteristiche che dimensioni dislocati su tutto il territorio nazionale, emergono dei canoni di locazione unitari di mercato variabili da 110 - 240 €/mq/anno, in funzione delle specifiche caratteristiche dell'immobile.

41

Fonte	Destinazione d'uso	Dimensione Mq	Canone Unitario €/mq/anno
Banca dati Eagle&wise	RSA	3.300 - 29.500	110 - 240

Tali canoni sostenibili per un operatore del settore vengono di norma determinati come percentuale del fatturato prodotto dalla struttura sanitaria.

#### Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico

Sede Operativa:  
 Via Milanese 20, 20099  
 Sesto San Giovanni (Mi)  
 Tel +39 02 871420.04  
 Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
 Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
 Email: info@eaglewise.it  
 PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
 Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
 CF e P. Iva 06112270969  
 R.E.A. di Milano n° 1870727

## 11.0 Valutazione di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, sulla base della particolare destinazione d'uso quale "Struttura Sanitaria Ospedaliera" sono stati utilizzati i criteri valutativi più idonei ad esprimere al meglio il valore del cespite.

### Criteri Valutativi

- **Valore Corrente di Utilizzo (VCU)**

Per "valore corrente di utilizzo (VCU)" si intende il valore attribuibile ai beni considerati nella stima in relazione alla loro consistenza, caratteristiche e vita residua, nel presupposto di un loro utilizzo nella attuale destinazione d'uso.

Il valore stimato, riferito alla data della valutazione, presuppone che il venditore sia determinato a cedere i beni alle condizioni al momento presenti sul mercato ad acquirenti in grado di apprezzarne ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca perché intenzionati a proseguire la specifica attività a cui i beni fanno riferimento.

- **Il costo di ricostruzione a nuovo (CRN)**

Per valore al costo di ricostruzione si intende il costo necessario alla ricostruzione dell'immobile, nel totale rispetto delle superfici, delle volumetrie delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche e del livello di finiture delle singole porzioni immobiliari. Il valore viene determinato applicando un costo parametrico unitario (€/mq) alla superficie edificata dell'immobile.

Il costo parametrico unitario (€/mq) rappresenta il costo medio necessario alla costruzione di un fabbricato cielo terra; tale costo medio considera il fabbricato nella sua interezza, di conseguenza il valore espresso considera tutte le diverse destinazioni d'uso che costituiscono l'immobile.

Il costo parametrico applicato alla superficie edificata virtualizzata è stato desunto, immobile per immobile, sulla base dell'esperienza dei tecnici Eagle & Wise Service S.p.A. ed in funzione della tipologia, delle caratteristiche architettoniche e del livello di finiture. Come termine di riferimento, per la determinazione del costo parametrico, è stato considerato il manuale dei "Prezzi e Tipologie Edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano.

- **Il metodo reddituale diretto**

Il criterio di stima adottato e qui di seguito espresso è volto a determinare il prezzo che un investitore sarebbe oggi disposto a pagare per acquistare il bene in esame. L'analisi valutativa si sviluppa sulla base della capitalizzazione del reddito derivante da un'eventuale locazione che potrebbe interessare un immobile di simili caratteristiche.

Il tasso di capitalizzazione è direttamente collegato al profilo dell'operatore immobiliare e al rischio specifico dell'operazione.

- **Il metodo finanziario reddituale**

Questo criterio estimativo, basato sui flussi di cassa netti generabili entro un periodo di tempo, è idoneo al fine di rappresentare adeguatamente il valore reale dei cespiti in esame, suscettibili di essere acquisiti sia come beni immobili per utilizzo diretto (uso strumentale) sia ai fini d'investimento, poiché fonte di reddito perdurante da canoni di locazione.

L'assunto alla base dell'approccio reddituale consiste nel fatto che un acquirente razionale non è disposto a pagare per l'acquisto del bene un costo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre in futuro. Il valore del cespite, quindi, è funzione dei benefici economici che verranno da questo generati.

Per l'elaborazione della valutazione è stato utilizzato il canone di locazione annuo in essere (Annualized Rent), fornito dalla Committente e relativo ai singoli contratti di locazione in essere; è stato inoltre determinato e considerato un canone di locazione unitario di mercato (ERV).

Per l'elaborazione del Valore di Mercato (MV) vengono indicizzati i canoni attualmente percepiti per le porzioni locate e quelli di mercato allo scadere dei contratti di locazione, considerando uno scenario temporale definito tra i 12 e i 20 anni (periodi) a seconda della destinazione d'uso dell'immobile e della situazione dei contratti di locazione in essere.

Nel modello si è quindi ipotizzata la vendita dell'immobile all'ultimo periodo con un valore ottenuto per capitalizzazione del reddito operativo relativo a quel

periodo ad un tasso di capitalizzazione (Cap Rate) d'uscita, adeguato per ogni tipologia di immobile.

Tale valore di dismissione viene a sommarsi al reddito ricavato all'ultimo periodo, per poi essere scontato al momento iniziale con un opportuno tasso di attualizzazione (Discount Rate) adeguato per ogni tipologia di immobile.

Per la determinazione del MV di seguito elenchiamo i principali drivers della valutazione:

### **I costi**

A gravare sul reddito della proprietà insistono dei costi, alcuni dei quali sono costanti lungo tutta la durata del dcf, altri sono presenti solo in alcuni anni:

- Riserva per spese e manutenzione straordinaria: calcolata sul reddito lordo per ogni anno;
- Property Tax (I.M.U. + TASI);
- Spese di commercializzazione locazione: calcolate sul reddito lordo del primo anno;
- Spese innovazioni e migliorie nuove locazioni (Tenant Improvements): calcolate in €/Mq sulla base delle condizioni e tipologia dell'immobile;
- Eventuali Capex: fornite dalla Committente;
- Il modello non considera l'Iva e l'imposizione fiscale.

All'ultimo periodo, cioè quando si ipotizza la cessione dell'immobile, si considerano anche le spese relative alla commercializzazione del cespite, che possono essere stimate in % sul valore di realizzo.

### **I ricavi**

I ricavi sono costituiti dalla locazione delle superfici dell'immobile.

Il canone di locazione è stato fornito, per le porzioni locate dalla Committente ed è relativo ai singoli contratti di locazione in essere. E' stato considerato un canone di locazione di mercato.

L'andamento dei flussi di cassa adotta le seguenti puntualizzazioni:

- Continuità di percepimento dei canoni relativi agli spazi in locazione
- Tutti i flussi sono stati imputati al momento del loro generarsi;

- A fini prudenziali i canoni contrattuali sono aumentati annualmente sulla base delle indicazioni contrattuali.

### **I tassi**

Il livello dei tassi è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari).

Nello sviluppo dei calcoli si ipotizza:

- Tasso di attualizzazione o di sconto (wacc);
- Tasso di capitalizzazione del reddito al momento del disinvestimento finale (exit cap rate).

Quantificati, quindi, i redditi operativi annuali, dati dalle differenze tra il totale dei ricavi e il totale dei costi di ogni periodo, si è proceduto a calcolare, con il tasso di sconto assunto, i valori attualizzati all’inizio del primo periodo. La somma dei ricavi scontati all’attualità relativi a tutti i periodi dello scenario corrisponde al Market Value dell’immobile.

- **Metodo della trasformazione (verticale) in base alle evidenze dell’analisi urbanistica**

Questo metodo, detto anche del “valore di trasformazione”, viene utilizzato nel caso di beni suscettibili di trasformazione o attualmente in trasformazione. Il valore che si individua è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e la sommatoria di tutti i più probabili costi dei fattori che intervengono nella trasformazione del bene stesso. Il criterio del costo di trasformazione viene utilizzato spesso per esprimere giudizi di convenienza economica relativi a interventi di recupero del patrimonio esistente, ma si presta ad essere impiegato come giudizio estimativo mirato a prevedere un valore di stima valido per la generalità degli operatori di mercato. Per la determinazione del valore finale dell’immobile, è stato predisposto un modello di trasformazione verticale che ipotizza la riconversione del fabbricato, in seguito ad una ristrutturazione/ricostruzione dell’immobile, ad una destinazione d’uso idonea al contesto di riferimento in cui il cespite è inserito.

In particolare, il modello si articola in uno schema con entrate (ricavi) ed uscite (costi) relativi al progetto immobiliare di trasformazione. Tra le uscite sono previsti costi per la costruzione, demolizione, urbanizzazione, progettazione, direzione lavori e altri costi; tra le entrate sono previste le vendite effettuate per ciascun settore di destinazione d'uso (residenziale, industriale, artigianale, commerciale, terziario e dei servizi). Il modello non considera l'IVA e l'imposizione fiscale.

Di seguito elenchiamo le principali variabili utilizzate per la valutazione.

### **I costi**

La trasformazione dell'asset determina dei costi:

#### *Costi diretti (Hard cost)*

- Costi di costruzione/riconversione: opportunamente stimati sulla base delle tipologie e destinazioni d'uso previste sulla scorta di analoghe e recenti realizzazioni o sulla base di prezzi ufficiali (es. DEI - Tipografia del Genio Civile).

#### *Costi indiretti (Soft cost)*

- Oneri di urbanizzazione: stimati/forniti dalla Committente;
- Contributo al costo di costruzione: stimati/forniti dalla Committente;
- Costi di progettazione, direzione lavori, collaudo: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Costi dovuti a eventi impreveduti: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;

#### *Costi indiretti (Other cost)*

- Oneri finanziari: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Profitto del promotore: stimato come percentuale sui ricavi potenziali;
- Commissioni di vendita: stimati come percentuale sul valore di vendita;
- Il modello finanziario non considera l'IVA e l'imposizione fiscale.

### **I ricavi**

I ricavi sono generati dalla vendita delle unità immobiliari realizzate o ristrutturare sulla base di un arco temporale stimato. I valori unitari di vendita

vengono applicati su superfici commerciali determinate partendo dalla SUL/SLP restituita.

- **Sintetico Comparativo (Market Comparison Approach)**

Il valore di libero mercato (Open Market Value) è il più probabile valore di scambio ottenibile dalla vendita del bene immobile, alla data della stima, assumendo le seguenti ipotesi:

- che il proprietario sia fortemente motivato alla vendita;
- che l'acquirente sia motivato ma non obbligato all'acquisto;
- che le parti abbiano una buona conoscenza del mercato, effettuino una normale trattativa sul prezzo, agiscano in piena libertà, senza forzature e non siano tra loro legate o correlate;
- che la ricerca degli acquirenti sia protratta per un tempo medio di commercializzazione di zona per quel prodotto e adeguatamente sostenuta da mirate azioni di marketing;
- che il momento e l'andamento del mercato immobiliare rimangano costanti.

- **Il metodo dei valori agricoli medi (VAM) per i terreni non edificabili liberi**

Tale metodo, utilizzato per la valutazione di aree non edificabili, tiene conto del valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura presente nella zona o sul fondo oggetto di stima.

Il valore agricolo medio VAM di riferimento è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente (fonte: Agenzia delle Entrate).

In alternativa, per alcuni tipi di colture, è possibile utilizzare come fonte la banca dati dei beni fondiari INEA ora confluito nel CREA - Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria.

## **Sviluppo Valutazione**

### **Complesso Integrato Columbus**

In base alla specifica destinazione d'uso del complesso immobiliare è stata impostata una stima condotta sulla base di diversi approcci valutativi, utilizzando sia la metodologia basata sul Metodo del Costo che quelle basate sul Criterio Reddituale diretto e Criterio Finanziario Reddituale.

Il Metodo del Costo determina il valore dell'immobile attraverso la somma del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato per deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale al quale va sommato il valore del terreno sul quale l'immobile sorge, ipotizzando una continuità nell'utilizzo dell'immobile.

Il Criterio Reddituale diretto determina il valore dell'immobile in funzione dei redditi che lo stesso è in grado di generare, capitalizzati ad un tasso di capitalizzazione che ne rappresenta in termini quantitativi la redditività.

Sulla base del contratto di locazione fornito per l'immobile oggetto di stima, è stata inoltre predisposta una stima basata sul Criterio Finanziario Reddituale.

Il Criterio Finanziario Reddituale determina il valore dell'immobile in funzione dei redditi che lo stesso è in grado di generare, nell'arco di tempo considerato dall'analisi finanziaria reddituale.



### Metodo del Costo

Nella stima sono stati utilizzati dei costi parametrici derivanti da dati riscontrati da Eagle & Wise per costi di costruzione di immobili con tipologia simile (strutture sanitarie ospedaliere) e quantificati in 2.000 €/mq e integrati da quanto riportato nel manuale "Prezzi Tipologie Edilizie" pubblicato dalla DEI, Tipografia del Genio Civile.

Il Metodo del Costo considera sia il costo di ricostruzione proprio dell'edificio (hard cost) che i costi indiretti (soft cost) quali oneri urbanistici, oneri professionali e oneri finanziari.

Vengono inoltre considerati i costi degli impianti tecnologici a supporto del funzionamento dell'immobile, quali impianto di illuminazione, impianto di riscaldamento/condizionamento, impianto idrico e antincendio, impianti telefonici e citofonici e impianti di elevazione. Restano esclusi gli impianti tecnologici specifici per l'utilizzo e il funzionamento della struttura sanitaria ospedaliera.

Per la determinazione della vita utile o residua dell'immobile è stato considerato sia l'anno di costruzione del fabbricato che le successive opere di manutenzione intervenute nel corso degli anni per mantenere l'immobile fruibile e funzionante, ricavate dalla documentazione fornita.

Le superfici utilizzate per la stima sono state ricavate dalla documentazione fornita e assunte senza verifiche dimensionali in fase di sopralluogo.

Si riportano di seguito nella tabella di sintesi i principali parametri utilizzati per la stima rimandando all'allegato modello per una specifica individuazione dei singoli valori.

DESTINAZIONE IMMOBILE	CRN EURO	CRN COMPL.VO EURO	VCU EURO
FABBRICATI	44.593.000	55.178.210	38.985.000
IMPIANTI	6.668.000	7.201.440	4.321.000
TERRENO			8.247.000
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>51.553.000</b>

#### Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico

Sede Operativa:  
 Via Milanese 20, 20099  
 Sesto San Giovanni (MI)  
 Tel +39 02 871420.04  
 Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
 Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
 Email: info@eaglewise.it  
 PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
 Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
 CF e P. Iva 06112270969  
 R.E.A. di Milano n° 1870727

### Criterio Reddituale diretto

Il Criterio Reddituale determina il valore dell'immobile in funzione dei redditi che lo stesso è in grado di generare, capitalizzati ad un tasso di capitalizzazione che ne rappresenta in termini quantitativi la redditività.

Dalle analisi condotte da Eagle & Wise su un campione esaustivo di immobili comparabili sia per caratteristiche che dimensioni dislocati su tutto il territorio nazionale, emergono dei canoni di locazione unitari di mercato variabili da 110 - 240 €/mq/anno, in funzione delle specifiche caratteristiche dell'immobile.

Fonte	Destinazione d'uso	Dimensione Mq	Canone Unitario €/mq/anno
Banca dati Eagle&wise	RSA	3.300 - 29.500	110 - 240

Tali canoni sostenibili per un operatore del settore vengono di norma determinati come percentuale del fatturato prodotto dalla struttura sanitaria.

50

I ricavi sono stati determinati con metodologia reddituale ipotizzando la locazione degli spazi ad un operatore del settore sanitario, ad un canone di locazione di mercato pari a 145 €/mq capitalizzato ad un cap rate pari al 6.50%, parametri utilizzati in funzioni delle condizioni d'uso e manutenzione del cespite.

Le superfici utilizzate per la stima sono state ricavate dalla documentazione fornita e assunte senza verifiche dimensionali in fase di sopralluogo.

Si riportano di seguito nella tabella di sintesi i principali parametri utilizzati per la stima.

Destinazione	Sup. Edificata	Ragg. %	Sup. Comm.	Canone Unitario	Canone	Cap Rate	Valore di Mercato
Struttura Sanitaria	20.644,68	1,00	20.644,68	145,00	2.993.478,60	6,50%	46.053.516,92
Aree esterne	37.775,00	0,10	3.777,50	145,00	547.737,50	6,50%	8.426.730,77
<b>Totale</b>	<b>58.419,68</b>		<b>24.422,18</b>		<b>3.541.216,10</b>		<b>54.480.247,69</b>
<b>Totale arrotondato</b>							<b>54.480.000,00</b>

#### Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico

Sede Operativa:  
 Via Milanese 20, 20099  
 Sesto San Giovanni (Mi)  
 Tel +39 02 871420.04  
 Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
 Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
 Email: info@eaglewise.it  
 PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
 Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
 CF e P. Iva 06112270969  
 R.E.A. di Milano n° 1870727

## Criterio Finanziario Reddituale

Il Criterio Finanziario Reddituale determina il valore dell'immobile in funzione dei redditi che lo stesso è in grado di generare, nell'arco di tempo considerato dall'analisi finanziaria reddituale.

Sulla base delle informazioni ricevute, è presente un Contratto di affitto di Azienda tra [redacted] Fondazione [redacted].

I principali contenuti di tale contratto sono indicati al paragrafo 6 Situazione Locativa.

La presente stima considera solamente la quota di canone di locazione dovuto per il godimento del solo immobile e pari a Euro 180.000,00 mensili, per un canone di locazione totale annuo pari a Euro 2.160.000,00.

Si specifica che tale importo rimarrà invariato durante tutta la durata del Contratto.

La durata di tale contratto è pari a 48 mesi a far data dal decorrere della Data di Efficacia.

51

Alla scadenza del contratto di locazione è stato considerato un periodo di sfritto pari a 12 mesi, tempo necessario per il reperimento di un nuovo conduttore, è stato successivamente determinato il canone di locazione di mercato per l'immobile.

Dalle analisi condotte da Eagle & Wise su un campione esaustivo di immobili comparabili sia per caratteristiche che dimensioni dislocati su tutto il territorio nazionale, emergono dei canoni di locazione unitari di mercato variabili da 110 - 240 €/mq/anno, in funzione delle specifiche caratteristiche dell'immobile.

Fonte	Destinazione d'uso	Dimensione Mq	Canone Unitario €/mq/anno
Banca dati Eagle&wise	RSA	3.300 - 29.500	110 - 240

### Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico

Sede Operativa:  
 Via Milanese 20, 20099  
 Sesto San Giovanni (Mi)  
 Tel +39 02 871420.04  
 Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
 Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
 Email: info@eaglewise.it  
 PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
 Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
 CF e P. Iva 06112270969  
 R.E.A. di Milano n° 1870727

Tali canoni sostenibili per un operatore del settore vengono di norma determinati come percentuale del fatturato prodotto dalla struttura sanitaria.

Il canone di mercato stimato, per la locazione dell'immobile, che un operatore del settore sanitario, sarebbe disposto a corrispondere per l'utilizzo dell'immobile, è pari a 145 €/mq.

Si riportano di seguito una sintesi i principali parametri utilizzati per la stima.

Durata del periodo di analisi pari a 15 periodi/anni

Ricavi annui da locazione contrattuale € 2.160.000,00

Ricavi annui da locazione a canone di mercato € 3.541.216,10

Spese e accantonamenti per manutenzione straordinaria pari al 1.5% del reddito lordo

Spese di commercializzazione pari al 1.5% del valore finale

Importo stimato di IMU/TASI pari a € 47.341,53

Tasso di Capitalizzazione pari a 6.50%

Tasso di Attualizzazione dei flussi di cassa pari al 7.0%

Si riportano di seguito nella tabella di sintesi i principali parametri utilizzati per la stima, rimandando all'allegato modello dei flussi di cassa.

52

<b>Metodo Finanziario Reddituale</b>					
<b>Destinazione</b>	<b>Canone Contrattuale</b>	<b>Canone di Mercato</b>	<b>Tasso di Attualizzazione</b>	<b>Cap Rate</b>	<b>Valore di Mercato</b>
Struttura Sanitaria	2.160.000,00	3.541.216,10	7,00%	6,50%	51.277.322,27
<b>Totale</b>	<b>2.160.000,00</b>	<b>3.541.216,10</b>			<b>51.277.322,27</b>
<b>Totale arrotondato</b>					<b>51.280.000,00</b>

**Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
 Via Milanese 20, 20099  
 Sesto San Giovanni (Mi)  
 Tel +39 02 871420.04  
 Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
 Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
 Email: info@eaglewise.it  
 PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
 Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
 CF e P. Iva 06112270969  
 R.E.A. di Milano n° 1870727

## **Stima della ulteriore potenzialità edificatoria**

Sulla base dell'indagine urbanistica effettuata, risulta una potenzialità edificatoria residua ad oggi non sviluppata.

L'asset in oggetto, in base agli strumenti urbanistici vigenti, sulla porzione ricadente all'interno della zona urbanistica "Servizi pubblici di livello urbano" normata dall'art. 84 del PRG, presenta, ad oggi, una superficie edificabile residua pari a mq. 3.730,98.

La stima viene effettuata con la metodologia della trasformazione (verticale). Questo metodo, detto anche del "valore di trasformazione", viene utilizzato nel caso di beni suscettibili di trasformazione o attualmente in trasformazione. Il valore che si individua è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e la sommatoria di tutti i più probabili costi dei fattori che intervengono nella trasformazione del bene stesso.

I ricavi sono stati determinati con metodologia reddituale ipotizzando la locazione dei nuovi spazi in realizzazione pari a 165 €/mq capitalizzato ad un cap rate pari al 5.50%, parametri utilizzati in funzioni delle condizioni d'uso e manutenzione del cespite (nuovo).

Nella stima dei costi sono stati utilizzati dei costi parametrici (hard cost) derivanti da dati riscontrati da Eagle & Wise per costi di costruzione di immobili con tipologia simile (strutture sanitarie ospedaliere) e quantificati in 2.000 €/mq e integrati da quanto riportato nel manuale "Prezzi Tipologie Edilizie" pubblicato dalla DEI, Tipografia del Genio Civile.

Nella quantificazione dei costi indiretti (soft cost) sono stati considerati gli oneri urbanistici, le spese tecniche, i costi dovuti ad eventuali imprevisti, i costi di commercializzazione e gli oneri finanziari.

### **Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (MI)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
Email: info@eaglewise.it  
PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727

Il modello considera inoltre l'utile dell'imprenditore.

Si riportano di seguito nella tabella di sintesi i principali parametri utilizzati per la stima.

Ricavi							
Destinazione	Sup. Edificata	Ragg. %	Sup. Comm.	Canone Unitario	Canone	Cap Rate	Valore di Uscita
Sanitaria	3.730,98	1,00	3.730,98	165,00	615.611,70	5,50%	11.192.940,00
Accessoria	373,10	0,50	186,55	165,00	30.780,75	5,50%	559.650,00
<b>Totale</b>	<b>4.104,08</b>		<b>3.917,53</b>		<b>646.392,45</b>		<b>11.752.590,00</b>

Costi di Costruzione							
Destinazione	Sup. Edificata	Costo Unitario					Costo di Costruzione
Sanitaria	3.730,98	2.000,00					7.461.960,00
Accessoria	373,10	1.000,00					373.100,00
<b>Totale</b>	<b>4.104,08</b>						<b>7.835.060,00</b>

Soft Cost							
Voce di Spesa	Parametro						Totale
Oneri	0%						-
CCC	5%						391.753,00
Spese tecniche (prog/DL/assistenza)	5%						391.753,00
Imprevisti	1%						39.175,30
Costi di commercializzazione	2%						156.701,20
<b>Totale</b>							<b>979.382,50</b>

Altri costi							
Voce di Spesa	Parametro						Totale
Oneri Finanziari	3%						235.051,80
Utile Imprenditore	15%						1.762.888,50
<b>Totale</b>							<b>1.997.940,30</b>

**Valore Totale potenzialità edificatoria 940.207,20**

**Valore Totale Arrotondato 940.000,00**

### Stima dei terreni non edificabili

Sulla base dell'indagine urbanistica effettuata, i terreni classificati urbanisticamente come "Parco del Pineto" e "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" non risultano edificabili, vengono pertanto valorizzati con Metodologia Sintetico Comparativa sulla base di terreni simili attualmente presenti sul mercato.

Dall'analisi di mercato effettuata risultano diversi terreni agricoli posti in vendita con prezzi variabili da un minimo di 4.75 €/mq ad un massimo di 12.75 €/mq. In funzione delle specifiche caratteristiche quali ubicazione, dimensione e tipologia di coltura.

La media di tali comparativi riporta un parametro unitario pari a 8 €/mq.

Si riportano di seguito nella tabella di sintesi i principali parametri utilizzati per la stima.

Destinazione	Sup. Lorda	Ragg. %	Sup. Comm.le	Valore Unitario €/mq	Valore Mercato €
Terreno non edificabile "Parco del Pineto"	8.420,00	1,00	8.420,00	8,00	67.360,00
	<b>8.420,00</b>		<b>8.420,00</b>		<b>67.360,00</b>

Destinazione	Sup. Lorda	Ragg. %	Sup. Comm.le	Valore Unitario €/mq	Valore Mercato €
Terreno non edificabile "Verde Pubblico e Servizi Pubblici locali"	5.685,00	1,00	5.685,00	8,00	45.480,00
	<b>5.685,00</b>		<b>5.685,00</b>		<b>45.480,00</b>

## 12.0 Studio di Fattibilità

### Premessa

A seguito dell'analisi urbanistica effettuata, recuperando e visionando gli strumenti urbanistici vigenti, e la relativa potenzialità dell'immobile oggetto di analisi, si può in sintesi esporre quanto segue:

L'asset in oggetto, in base ai agli strumenti urbanistici vigenti, sulla porzione ricadente all'interno della zona urbanistica "Servizi pubblici di livello urbano" normata dall'art. 84 del PRG, presenta, ad oggi, una superficie edificabile residua pari a mq. 3.730,98.

Le altre porzioni ricadenti, in parte su zona urbanistica "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" normata dall'art. 85 del PRG e in parte su zona denominata "Parco del Pineto", risultano completamente sature e prive di superficie edificatoria.

L'eventuale cambio di destinazione risulta ammissibile ma solamente per limitate destinazioni d'uso raggruppabili sommariamente in attrezzature per l'istruzione, sanitarie, amministrative, culturali, sportive e per l'ordine pubblico e la sicurezza.

56

Si precisa infine che non siamo a conoscenza dell'eventuale accoglimento dell'osservazione del 9 novembre 2009, prot. N. 5735 relativa al riesame dell'art. 23 della LR Lazio n. 24/98 e dell'art. 18/ter.

A seguito di un'eventuale verifica presso l'amministrazione comunale e riscontrando l'accoglimento di tale osservazione si avrebbe una modifica della percentuale di superficie edificabile residua che si attesterebbe a mq. 9.327,46.



### **Sviluppo ipotesi valutativa**

La presente ipotesi valutativa viene sviluppata ipotizzando l'accoglimento dell'osservazione del 9 novembre 2009, prot. N. 5735 relativa al riesame dell'art. 23 della LR Lazio n. 24/98 e dell'art. 18/ter, e pertanto considera una superficie edificabile residua pari a mq. 9.327,46 con la medesima destinazione d'uso dell'attuale.

La stima viene effettuata con la metodologia della trasformazione (verticale). Questo metodo, detto anche del "valore di trasformazione", viene utilizzato nel caso di beni suscettibili di trasformazione o attualmente in trasformazione. Il valore che si individua è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e la sommatoria di tutti i più probabili costi dei fattori che intervengono nella trasformazione del bene stesso.

I ricavi sono stati determinati con metodologia reddituale ipotizzando la locazione dei nuovi spazi in realizzazione pari a 165 €/mq capitalizzato ad un cap rate pari al 5.50%, parametri utilizzati in funzioni delle condizioni d'uso e manutenzione del cespite (nuovo).

Nella stima dei costi sono stati utilizzati dei costi parametrici (hard cost) derivanti da dati riscontrati da Eagle & Wise per costi di costruzione di immobili con tipologia simile (strutture sanitarie ospedaliere) e quantificati in 2.000 €/mq e integrati da quanto riportato nel manuale "Prezzi Tipologie Edilizie" pubblicato dalla DEI, Tipografia del Genio Civile.

Nella quantificazione dei costi indiretti (soft cost) sono stati considerati gli oneri urbanistici, le spese tecniche, i costi dovuti ad eventuali imprevisti, i costi di commercializzazione e gli oneri finanziari.

Il modello considera inoltre l'utile dell'imprenditore.

#### **Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (MI)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
Email: info@eaglewise.it  
PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727

Si riportano di seguito nella tabella di sintesi i principali parametri utilizzati per la stima.

<b>Studio di fattibilità - valutazione della potenzialità edificatoria massima</b>							
<b>Ricavi</b>							
Destinazione	Sup. Edificata	Ragg. %	Sup. Comm.	Canone Unitario	Canone	Cap Rate	Valore di Uscita
Sanitaria	9.327,46	1,00	9.327,46	165,00	1.539.030,90	5,50%	27.982.380,00
Accessoria	932,75	0,50	466,37	165,00	76.951,55	5,50%	1.399.119,00
<b>Totale</b>	<b>10.260,21</b>		<b>9.793,83</b>		<b>1.615.982,45</b>		<b>29.381.499,00</b>
<b>Costi di Costruzione</b>							
Destinazione	Sup. Edificata	Costo Unitario					Costo di Costruzione
Sanitaria	9.327,46	2.000,00					18.654.920,00
Accessoria	932,75	1.000,00					932.746,00
<b>Totale</b>	<b>10.260,21</b>						<b>19.587.666,00</b>
<b>Soft Cost</b>							
Voce di Spesa	Parametro						Totale
Oneri	3%						881.444,97
CCC	5%						979.383,30
Spese tecniche (prog/DL/assistenza)	5%						979.383,30
Imprevisti	1%						97.938,33
Costi di commercializzazione	2%						391.753,32
<b>Totale</b>							<b>3.329.903,22</b>
<b>Altri costi</b>							
Voce di Spesa	Parametro						Totale
Oneri Finanziari	3%						587.629,98
Utile Imprenditore	15%						4.407.224,85
<b>Totale</b>							<b>4.994.854,83</b>
<b>Valore Totale potenzialità edificatoria</b>							<b>1.469.074,95</b>
<b>Valore Totale Arrotondato</b>							<b>1.469.000,00</b>

### 13.0 Conclusioni

Di seguito, per comodità di lettura riportiamo la sintesi dei singoli scenari valutativi che sono stati oggetto di analisi nelle pagine precedenti.

Specificando che il **Valore di Mercato** dell'immobile (**Complesso Integrato Columbus**) sia pari a **€ 52.332.840,00** tale valore è costituito dalla somma dei seguenti valori:

- **Valore di Mercato** del Complesso Integrato Columbus determinato con metodologia Finanziaria Reddittuale pari a: € 51.280.000,00
- **Valore di Mercato** della ulteriore potenzialità edificatoria pari a: € 940.000,00
- **Valore di Mercato** dei terreni non edificabili pari a: € 112.840,00

#### Complesso Integrato Columbus

Tabella riepilogo valori

Riepilogo Valori				
A	Complesso Integrato Columbus	Valore in continuità d'uso	€	51.553.000,00
B	Complesso Integrato Columbus	Valore di Mercato Capitalizzazione Diretta	€	54.480.000,00
C	Complesso Integrato Columbus	Valore di Mercato Metodo Finanziario Reddittuale	€	51.280.000,00
D	Ulteriore potenzialità edificatoria	Valore di Mercato	€	940.000,00
E	Terreni non edificabili	Valore di Mercato	€	112.840,00
<b>Valore di Mercato Totale (C+D+E)</b>			<b>€</b>	<b>52.332.840,00</b>

59

## 14.0 Glossario

Di seguito, si riporta una sintetica spiegazione dei termini tecnici utilizzati nel presente documento.

### **Superficie Edificata**

Per superficie edificata s'intende la proiezione sul piano orizzontale del volume costruito fuori terra, nelle sue dimensioni esterne (ingombro).

### **Superficie Coperta**

La superficie coperta da una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio, compresi le logge, i porticati e le chiostrine ed esclusi i poggioli e le cornici.

### **Superficie Territoriale**

Per superficie territoriale si intende l'area totale interessata dall'intervento comprensiva delle aree destinate all'edificazione (o edificate) e delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria (comprese le strade).

### **Superficie Utile Lorda - SUL**

Per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra, delimitati dal perimetro esterno delle murature.

### **Superficie Commerciale**

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie o accessorie dell'immobile, che entrano nel computo della superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali (coefficienti di ponderazione).

ALLEGATI

ALLEGATO 1

1 Rilievo Fotografico  
Immobili in Roma Via Moscatti



61



**Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (Mi)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
Email: info@eaglewise.it  
PEC: postacertificata@pec.eaglewise.it  
Internet: www.eaglewise.it

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727



**Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (Mi)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
Email: [info@eaglewise.it](mailto:info@eaglewise.it)  
PEC: [postacertificata@pec.eaglewise.it](mailto:postacertificata@pec.eaglewise.it)  
Internet: [www.eaglewise.it](http://www.eaglewise.it)

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727

## ALLEGATO 2

### 2 Analisi Valutativa dettaglio

**Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (Mi)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
Email: [info@eaglewise.it](mailto:info@eaglewise.it)  
PEC: [postacertificata@pec.eaglewise.it](mailto:postacertificata@pec.eaglewise.it)  
Internet: [www.eaglewise.it](http://www.eaglewise.it)

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727



**Complesso Integrato Columbus - Valutazione in continuità d'uso**

DENOMINAZIONE IMMOBILE	SUP.COP. MQ.	SUP.TOT. MQ.	SUP.TOT. MQ. UTILIZZATA	CRN EURO/MQ.	CRN EURO	ONERI DI URB.	ONERI PROF.LI	ONERI FINANZIARI	CRN	Vita Nominale	Vita Residua	GOOD	VCU
<b>FABBRICATI</b>													
<b>Struttura sanitaria</b>													
PS2		2.248	2.023	2.000	4.046.000	404.600	283.220	323.680	5.057.500	100	70	70%	3.540.000
PS1		3.481	3.133	2.000	6.265.000	626.500	438.550	501.200	7.831.250	100	70	70%	5.482.000
Piano Terra		3.270	3.270	2.000	6.539.000	653.900	457.730	523.120	8.173.750	100	70	70%	5.722.000
Piano Rialzato		2.361	2.361	2.000	4.722.000	472.200	330.540	377.760	5.902.500	100	70	70%	4.132.000
Piano Primo		2.257	2.257	2.000	4.514.000	451.400	315.980	361.120	5.642.500	100	70	70%	3.950.000
Piano Secondo		2.257	2.257	2.000	4.514.000	451.400	315.980	361.120	5.642.500	100	70	70%	3.950.000
Piano Terzo		2.257	2.257	2.000	4.514.000	451.400	315.980	361.120	5.642.500	100	70	70%	3.950.000
Piano Quarto		1.801	1.801	2.000	3.602.000	360.200	252.140	288.160	4.502.500	100	70	70%	3.152.000
Piano Quinto		1.161	1.161	2.000	2.323.000	232.300	162.610	185.840	2.903.750	100	70	70%	2.033.000
Piano Copertura		151	121	2.000	242.000	24.200	16.940	19.360	302.500	100	70	70%	212.000
<b>Totale</b>	<b>3.458</b>	<b>21.244</b>	<b>20.641</b>	<b>2.000</b>	<b>41.281.000</b>	<b>4.128.100</b>	<b>2.889.670</b>	<b>3.302.480</b>	<b>51.601.250</b>	<b>100</b>	<b>70</b>	<b>70%</b>	<b>36.123.000</b>
<b>Totale fabbricati</b>	<b>3.458</b>	<b>21.244</b>	<b>20.641</b>	<b>2.000</b>	<b>41.281.000</b>	<b>4.128.100</b>	<b>2.889.670</b>	<b>3.302.480</b>	<b>51.601.250</b>	<b>100</b>	<b>70</b>	<b>70%</b>	<b>36.123.000</b>
<b>AREA A PARCHEGGIO - mq</b>	<b>6.265</b>			<b>100</b>	<b>626.000</b>			<b>50.080</b>	<b>676.080</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	<b>80%</b>	<b>541.000</b>
<b>SISTEMAZIONI A VERDE - mq</b>	<b>8.400</b>			<b>50</b>	<b>420.000</b>			<b>33.600</b>	<b>453.600</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	<b>80%</b>	<b>363.000</b>
<b>SISTEMAZIONI ESTERNE - mq</b>	<b>22.663</b>			<b>100</b>	<b>2.266.000</b>			<b>181.280</b>	<b>2.447.280</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	<b>80%</b>	<b>1.958.000</b>
<b>Totale "sistemazioni esterne"</b>	<b>37.328</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>250</b>	<b>3.312.000</b>	<b>-</b>		<b>264.960</b>	<b>3.576.960</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	<b>80%</b>	<b>2.862.000</b>
<b>TOTALE FABBRICATI e SISTEMAZIONI ESTERNE</b>	<b>3.458</b>	<b>21.244</b>	<b>20.641</b>	<b>2.160</b>	<b>44.593.000</b>	<b>4.128.100</b>	<b>2.889.670</b>	<b>3.567.440</b>	<b>55.178.210</b>	<b>84</b>	<b>59</b>	<b>71%</b>	<b>38.985.000</b>
<b>IMPIANTI</b>													
<b>ILLUMINAZIONE:</b>													
- interna		21.244		35	744.000			59.520	803.520	25	15	60%	482.000
- esterna		28.928		35	1.012.000			80.960	1.092.960	25	15	60%	656.000
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>50.171</b>	<b>-</b>	<b>70</b>	<b>1.756.000</b>	<b>-</b>		<b>140.480</b>	<b>1.896.480</b>	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>60%</b>	<b>1.138.000</b>
<b>RISCALDAMENTO/CONDIZIONAMENTO:</b>													
- riscaldamento		21.244		50	1.062.000			84.960	1.146.960	25	15	60%	688.000
- condizionamento		21.244		150	3.187.000			254.960	3.441.960	25	15	60%	2.065.000
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>42.487</b>	<b>-</b>	<b>200</b>	<b>4.249.000</b>	<b>-</b>		<b>339.920</b>	<b>4.588.920</b>	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>60%</b>	<b>2.753.000</b>
<b>IDRICO / ANTINCENDIO</b>		<b>20.641</b>		<b>10</b>	<b>206.000</b>			<b>16.480</b>	<b>222.480</b>	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>60%</b>	<b>130.000</b>
<b>TELEFONICO E CITOFONICO</b>		<b>21.244</b>		<b>10</b>	<b>212.000</b>			<b>16.960</b>	<b>228.960</b>	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>60%</b>	<b>140.000</b>
<b>ELEVAZIONE</b>													
- ascensore		7		35.000	245.000			19.600	264.600	25	15	60%	160.000
<b>Totale Elevazione</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35.000</b>	<b>245.000</b>	<b>-</b>		<b>19.600</b>	<b>264.600</b>	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>60%</b>	<b>160.000</b>
<b>TOTALE IMPIANTI</b>				<b>35.290</b>	<b>6.668.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>533.440</b>	<b>7.201.440</b>				<b>4.321.000</b>
<b>TOTALE FABBRICATI E IMPIANTI</b>				<b>2.483</b>	<b>51.261.000</b>	<b>4.128.100</b>	<b>2.889.670</b>	<b>4.100.880</b>	<b>62.379.650</b>	<b>66</b>	<b>46</b>	<b>69%</b>	<b>43.306.000</b>
<b>TERRENO</b>		<b>41.233</b>		<b>200</b>									<b>8.247.000</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>													<b>51.553.000</b>
<b>TOTALE GENERALE ARROTONDATO</b>													<b>51.600.000</b>

**Metodo della Capitalizzazione Diretta**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Edificata</b>	<b>Ragg. %</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Canone Unitario</b>	<b>Canone</b>	<b>Cap Rate</b>	<b>Valore di Mercato</b>
Struttura Sanitaria	20.644,68	1,00	20.644,68	145,00	2.993.478,60	6,50%	46.053.516,92
Aree esterne	37.775,00	0,10	3.777,50	145,00	547.737,50	6,50%	8.426.730,77
<b>Totale</b>	<b>58.419,68</b>		<b>24.422,18</b>		<b>3.541.216,10</b>		<b>54.480.247,69</b>
<b>Totale arrotondato</b>							<b>54.480.000,00</b>

## Valutazione della potenzialità edificatoria

### Ricavi

Destinazione	Sup. Edificata	Ragg. %	Sup. Comm.	Canone Unitario	Canone	Cap Rate	Valore di Uscita
Sanitaria	3.730,98	1,00	3.730,98	165,00	615.611,70	5,50%	11.192.940,00
Accessoria	373,10	0,50	186,55	165,00	30.780,75	5,50%	559.650,00
<b>Totale</b>	<b>4.104,08</b>		<b>3.917,53</b>		<b>646.392,45</b>		<b>11.752.590,00</b>

### Costi di Costruzione

Destinazione	Sup. Edificata	Costo Unitario					Costo di Costruzione
Sanitaria	3.730,98	2.000,00					7.461.960,00
Accessoria	373,10	1.000,00					373.100,00
<b>Totale</b>	<b>4.104,08</b>						<b>7.835.060,00</b>

### Soft Cost

Voce di Spesa	Parametro						Totale
Oneri	0%						-
CCC	5%						391.753,00
Spese tecniche (prog/DL/assistenze)	5%						391.753,00
Imprevisti	1%						39.175,30
Costi di commercializzazione	2%						156.701,20
<b>Totale</b>							<b>979.382,50</b>

### Altri costi

Voce di Spesa	Parametro						Totale
Oneri Finanziari	3%						235.051,80
Utile Imprenditore	15%						1.762.888,50
<b>Totale</b>							<b>1.997.940,30</b>

**Valore Totale potenzialità edificatoria** **940.207,20**

**Valore Totale Arrotondato** **940.000,00**

**Valutazione terreni non edificabili**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Ragg. %</b>	<b>Sup. Comm.le</b>	<b>Valore Unitario €/mq</b>	<b>Valore Mercato €</b>
Terreno non edificabile "Parco del Pineto"	8.420,00	1,00	8.420,00	8,00	67.360,00
	<b>8.420,00</b>		<b>8.420,00</b>		<b>67.360,00</b>

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Ragg. %</b>	<b>Sup. Comm.le</b>	<b>Valore Unitario €/mq</b>	<b>Valore Mercato €</b>
Terreno non edificabile "Verde Pubblico e Servizi Pubblici locali"	5.685,00	1,00	5.685,00	8,00	45.480,00
	<b>5.685,00</b>		<b>5.685,00</b>		<b>45.480,00</b>

<b>Totale</b>					<b>112.840,00</b>
---------------	--	--	--	--	-------------------

## Studio di fattibilità - valutazione della potenzialità edificatoria massima

### Ricavi

Destinazione	Sup. Edificata	Ragg. %	Sup. Comm.	Canone Unitario	Canone	Cap Rate	Valore di Uscita
Sanitaria	9.327,46	1,00	9.327,46	165,00	1.539.030,90	5,50%	27.982.380,00
Accessoria	932,75	0,50	466,37	165,00	76.951,55	5,50%	1.399.119,00
<b>Totale</b>	<b>10.260,21</b>		<b>9.793,83</b>		<b>1.615.982,45</b>		<b>29.381.499,00</b>

### Costi di Costruzione

Destinazione	Sup. Edificata	Costo Unitario					Costo di Costruzione
Sanitaria	9.327,46	2.000,00					18.654.920,00
Accessoria	932,75	1.000,00					932.746,00
<b>Totale</b>	<b>10.260,21</b>						<b>19.587.666,00</b>

### Soft Cost

Voce di Spesa	Parametro						Totale
Oneri	3%						881.444,97
CCC	5%						979.383,30
Spese tecniche (prog/DL/assistenze)	5%						979.383,30
Imprevisti	1%						97.938,33
Costi di commercializzazione	2%						391.753,32
<b>Totale</b>							<b>3.329.903,22</b>

### Altri costi

Voce di Spesa	Parametro						Totale
Oneri Finanziari	3%						587.629,98
Utile Imprenditore	15%						4.407.224,85
<b>Totale</b>							<b>4.994.854,83</b>

<b>Valore Totale potenzialità edificatoria</b>		<b>1.469.074,95</b>
--	--	---------------------

<b>Valore Totale Arrotondato</b>		<b>1.469.000,00</b>
----------------------------------	--	---------------------



Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico  
Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099 Sesto S. Giovanni  
Tel. +39 02 871420 00  
Fax +39 02 871420 99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 10A - 20124 Milano  
Email: info@eagleandwise.it  
PEC: eagleandwise@pec.eagleandwise.it  
Internet: www.eagleandwise.it

Capitale Sociale € 400.000,00 i.r.  
C.F. e P. IVA 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727

## Complesso Integrato Columbus

Destinazione	Conduttore	Marchio	Dati catastali			Sup. Lorda	Ragg.	Sup. Comm.	Canone locazione stimato (Euro/mq/a)	Canone di locazione stimato (Euro/a)	Canone da contratto in essere (Euro/a)	Parametro locazione da contratto	Data inizio contratto	Scadenza contratto	Note
			Foglio	Mappale	sub.				€	€	€	€			
Struttura Sanitaria	Fondazione Policlinico Gemelli		361	204-205-213-222-223-224-225		20.644,68	1,00	20.644,68	€ 145,00	€ 2.993.478,60	€ 2.160.000,00	€ 104,63	30/10/2015	31/10/2019	durata 48 mesi
Aree Esterne						37.775,00	0,10	3.777,50	€ 145,00	€ 547.737,50					
						<b>58.419,68</b>		<b>24.422,18</b>		<b>3.541.216,10</b>	<b>2.160.000,00</b>				

Periodo di riferimento	15/11/32
Canone annuo	€ 2.160.000,00
Canone annuo = k = infinito	€ 4.183.288,87
CAP OUT	6,50%
<b>Valore Immobile</b>	<b>€ 64.365.348,71</b>

SPese	1,50%
Commercializzazione	1,50%
inflazione	1,29%
Capex unitarie €/mq	€ -
Capex	€ -
IMU/TASI	€ 47.341,53

Periodo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	15/11/18	15/11/19	15/11/20	15/11/21	15/11/22	15/11/23	15/11/24	15/11/25	15/11/26	15/11/27	15/11/28	15/11/29	15/11/30	15/11/31	15/11/32
Terminal Value	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64.365.348,71
Locazioni "a mercato"	0,00	0,00	0,00	3.680.036,65	3.727.509,12	3.775.593,99	3.824.299,15	3.873.632,61	3.923.602,47	3.974.216,94	4.025.484,34	4.077.413,09	4.130.011,72	4.183.288,87	0,00
Locazione "Fondazione Policlinico Gemelli"	180.000,00	1.980.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capex	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SPese	0,00	0,00	0,00	-55.200,55	-55.912,64	-56.633,91	-57.364,49	-58.104,49	-58.854,04	-59.613,25	-60.382,27	-61.161,20	-61.950,18	-62.749,33	0,00
IMU/TASI	-47.341,53	-47.341,53	-47.341,53	-47.341,53	-47.341,53	-47.341,53	-47.341,53	-47.341,53	-47.341,53	-47.341,53	-47.341,53	-47.341,53	-47.341,53	-47.341,53	-47.341,53
Commercializzazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-965.480,23
<b>Flussi di Cassa</b>	<b>€ 132.658,47</b>	<b>€ 1.932.658,47</b>	<b>-€ 47.341,53</b>	<b>€ 3.577.494,57</b>	<b>€ 3.624.254,95</b>	<b>€ 3.671.618,55</b>	<b>€ 3.719.593,13</b>	<b>€ 3.768.186,59</b>	<b>€ 3.817.406,90</b>	<b>€ 3.867.262,16</b>	<b>€ 3.917.760,54</b>	<b>€ 3.968.910,36</b>	<b>€ 4.020.720,01</b>	<b>€ 4.073.198,00</b>	<b>€ 63.399.868,48</b>

IRR -WACC	7,00%
-----------	-------

Valore immobile	€ 51.277.322
-----------------	--------------

Valore immobile arrotondato	€ 51.280.000
-----------------------------	--------------

pari a  €/mq

ALLEGATO 3

3 Analisi Property

**Eagle & Wise Service S.p.A. a socio unico**

Sede Operativa:  
Via Milanese 20, 20099  
Sesto San Giovanni (Mi)  
Tel +39 02 871420.04  
Fax +39 02 871420.99

Sede legale:  
Via Felice Casati, 1/A – 20124 Milano  
Email: [info@eaglewise.it](mailto:info@eaglewise.it)  
PEC: [postacertificata@pec.eaglewise.it](mailto:postacertificata@pec.eaglewise.it)  
Internet: [www.eaglewise.it](http://www.eaglewise.it)

Capitale Sociale € 400.000 i.v.  
CF e P. Iva 06112270969  
R.E.A. di Milano n° 1870727

**UBICAZIONE:**

Indirizzo, località, comune, prov.	Via Giuseppe Moscati 31/33 - Roma (RM)
Descrizione del contesto di zona	<p>L'immobile è ubicato nel quadrante Nord-Ovest nel Comune di Roma nel territorio del Municipio XIV (ex XIX) e sorge nel quartiere Trionfale.</p> <p>La zona è caratterizzata da insediamenti prevalentemente residenziali, con presenza di attività commerciali ed è servita da mezzi di superficie, quali autobus urbani ed extraurbani.</p> <p>Nei dintorni si trovano negozi, banche, scuole, supermercati, uffici pubblici e tutti i principali servizi.</p>

**DESCRIZIONE GENERALE:**

Descrizione Sommaria del complesso immobiliare	<p>Il Complesso Integrato Columbus è un fabbricato di forma ad elica composta da tre lati sviluppati su tre piani interrati e sette piani fuori terra.</p> <p>L'area di proprietà del Complesso Integrato Columbus racchiusa all'interno di un lotto irregolare con lato lungo disposto in direzione N-S e con una sporgenza a sud verso ovest.</p> <p>È delimitata a sud dalla strada di collegamento urbano Via Giuseppe Moscati; a est dal Parco Regionale Urbano Pineto; a nord- est dal tratto ferroviario Roma Ostiense – Viterbo, con stazione di arrivo "Gemelli" e a nord- ovest dal parcheggio di interscambio modale della Pineta Sacchetti; ad ovest dalla strada di collegamento urbano Via Pineta Sacchetti.</p> <p>All'area si accede tramite un passaggio carrabile e pedonale, delimitato da barra separatoria, da cui si accede da Via Giuseppe Moscati 31; un percorso pedonale di collegamento con la stazione ferroviaria Gemelli.</p> <p>Adiacente alla proprietà Columbus si trova la parte di proprietà dell'Istituto delle Suore, con accessi in via della Pineta Sacchetti n. 506.</p>
Tipologia	Fabbricato sanitario
Destinazioni	Attrezzature sanitarie
Epoca di Costruzione	1981
Caratteristiche costruttive	Il complesso presenta una struttura in cemento armato con rivestimento esterno in parte in cortina a mattoncini faccia- vista e in parte intonacato: specificatamente, il



rivestimento intonacato è presente nella parte sottostante le finestre.

Inoltre, vi sono divisori interni in laterizio intonacati con tinteggiatura civile; tutte le aree sono controsoffittate con quadrotti removibili in fibra minerale microforata su struttura in alluminio, a copertura degli impianti, ad eccezione delle camere di degenza in cui è presente il soffitto intonacato liscio.

Le porte si suddividono in porte REI tagliafuoco, in alluminio e in legno mentre le finestre sono in alluminio. Le pavimentazioni sono nella maggior parte delle zone in PVC ad eccezione delle scale, le quali presentano pavimentazione in marmo. Inoltre, le scale sono dotate di ringhiera in ferro.

I servizi igienici presentano un rivestimento delle pareti e dei pavimenti in piastrelle di ceramica.

L'atrio di ingresso presenta delle colonne rivestite in marmo, bancone di accoglienza anch'esso rivestito in marmo, un'ulteriore controsoffittatura caratterizzata da faretti incassati, elementi di decoro vari; la sala conferenza presenta colonne rivestite in legno, pavimento in ceramica decorata e soffitto decorato con struttura lignea.

Il sesto piano è caratterizzato da un blocco centrale percorribile con pavimentazione in rete keller, mentre la copertura del Piano quinto si suddivide in falde con guaina nel lato nord, lastrico solare nel lato ovest e nel lato est.

L'area esterna di pertinenza del complesso ospedaliero destinata a parcheggio e area passeggio pedoni presenta una classica pavimentazione asfaltata che si alterna a quella in betonelle, con alternanza decorativa di aiuole

Stato di conservazione

Dal sopralluogo si evince che i diversi piani si contraddistinguono da livelli di manutenzione diversi tra loro ma che nel loro complesso fanno sì che l'immobile si caratterizzi per un buon livello manutentivo, ad eccezione del piano S3, il quale presenta uno stato manutentivo alquanto scarso nelle zone deposito/impianti/etc.

#### CONSISTENZE:

Le consistenze utilizzate per la presente stima sono state ricavate dalla perizia peritale redatta dal Architetto Paolo Delfino.

	Sup terr	Sup coperta	Sup parcheggio
[REDACTED] e	15.087,00	-	-
<b>Columbus</b>	41.233,00	3.458,18	6.264,63

Piano	Sup.tot. Edificata	SUL	SUL art. 4 (a+b+f)	SUL art. 4 (d)
PS2 (piano interrato -2)	2.247,52	1.302,65	116,49	828,38
PS1 (piano interrato -1)	3.480,82	3.307,41	173,41	
PT (piano terra)	3.269,52	3.101,98	167,54	
PR (piano rialzato)	2.361,06	2.159,08	201,98	
P1 (piano primo)	2.257,08	2.116,97	140,11	
P2 (piano secondo)	2.257,08	2.116,97	140,11	
P3 (piano terzo)	2.257,08	2.116,97	140,11	
P4 (piano quarto)	1.801,18	1.652,07	149,11	
P5 (piano quinto)	1.161,42	730,87	430,55	
P6 (piano copertura)	150,94	49,95	100,99	
<b>Totale</b>	<b>21.243,70</b>	<b>18.654,92</b>	<b>1.760,40</b>	<b>828,38</b>

#### TITOLO DI PROPRIETÀ:

Sulla base della sola documentazione disponibile in sede di analisi, al netto di ulteriori approfondimenti presso gli enti competenti, si può desumerne quanto segue:

Atto	Voltura in atti del 27/04/1993 repertorio 10343 presso il Notaio Politi
Quota	Piena proprietà quota di 100/100 di [REDACTED] con sede in
a	ROMA

#### STATO OCCUPAZIONALE:

Occupato	SI
Conduttore	[REDACTED] ente gestore della struttura ospedaliera afferente al [REDACTED].

**ANALISI CATASTALE:**

Sulla base della sola documentazione disponibile in sede di analisi, al netto di ulteriori approfondimenti presso gli enti competenti, si può desumerne quanto segue:

Situazione attuale	Le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano censite nel Comune di ROMA come di seguito meglio indicato:
N.C.E.U.	F. 361 P. 204 S. 4 graffata al P. 205-213-222-223-224-225
Intestatario	[REDACTED] A con sede in ROMA

**Sintesi Conformità Catastale**

Note	CONFORME
Differmità riscontrate	L'immobile risulta essere conforme a livello catastale.

**ANALISI URBANISTICA:**

Sulla base della sola documentazione disponibile in sede di analisi, al netto di ulteriori approfondimenti presso gli enti competenti, si può desumerne quanto segue:

**Situazione Urbanistica**

Dall'analisi della documentazione in possesso, risulta che il Complesso Integrato Columbus è soggetto al Piano Regolatore Generale – PRG approvato con CC n. 18 del 12/02/2008 e ricade nei seguenti ambiti urbanistici:

- ✓ “servizi urbani di livello urbano” (art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- ✓ “verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (art.85 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- ✓ “Parco del Pineto”.

Per la presente analisi sono stati presi in considerazione i seguenti strumenti urbanisti e relative Norme:

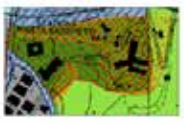
- **Piano Regolatore Generale** del Comune di Roma approvato con C.C. n.18 del 12 Febbraio 2008;
- **Piano Territoriale Paesistico** Marzo 1987;
- **Piano Territoriale Paesistico Regionale** adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 Luglio 2007 e n.1025 del 21 Dicembre 2007;
- **Osservazioni** al Piano Paesistico Regionale N. 058091/P455 e N. 5735 del 9 novembre 2009.

Allo stato attuale il **Piano Regolatore Generale – PRG** del comune di Roma prescrive per l’immobile oggetto di analisi le seguenti destinazioni urbanistiche:

- “Servizi urbani di livello urbano”, normate dall’art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione, per una superficie di mq 27.128,00;
- “Parchi istituiti” Parco del Pineto, per una superficie di mq 8.420,00;
- “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale”, normate dall’art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione, per una superficie mq 5.685,00.


PRG ROMA	-	SI	-	art. 84 – Servizi pubblici di livello urbano	1 mq/mq	art. 84 - comma 1, lett. B: <...omissis... Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature...omissis...b) <b>Attrezzature sanitarie</b> (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale)...omissis...>	
				art. 85 – Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	0,5 mq/mq	art. 85 - comma 1, lett. B: <...omissis... Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature...omissis...b) Attrezzature di interesse comune (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, mercati in sede fissa o saltuari, altri locali di uso o di interesse pubblico; <b>tra le attrezzature sociali, sanitarie e assistenziali, possono essere ricomprese le residenze sanitarie per anziani</b> )...omissis...>	
				Parco del Pineto		Nessuna edificazione consentita	

Il **Piano Territoriale Paesistico - PTP**, in virtù della sua adozione, prescrive per le aree in oggetto una classificazione in “Parchi, ville e giardini storici”, tale per cui si prevedono interventi di manutenzione e restauro.

PTP LAZIO 2007	SI	-	-	art. 30 - Parchi, ville e giardini storici (art. 15 della LR Lazio 24/1998)		art. 15 -Interventi su ville, parchi e giardini storici, comma 3: <...omissis... 3. Gli interventi ammessi sui beni di cui al comma 2 possono riguardare esclusivamente la <b>conservazione, la manutenzione ed il restauro</b> ...omissis...> art. 30 - parchi, ville e giardini storici, comma 4: <...omissis... 4. La tutela è volta al <b>mantenimento e conservazione patrimonio naturale e culturale e architettonico storico</b> ...omissis...> Art. 30, Tabella B Parchi, ville e giardini storici - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela, Punto 4 Uso produttivo, commerciale e terziario: <...omissis... <b>Non sono consentite ristrutturazioni edilizie, nuove edificazioni né ampliamenti.</b> >	
----------------	----	---	---	---	--	---	---

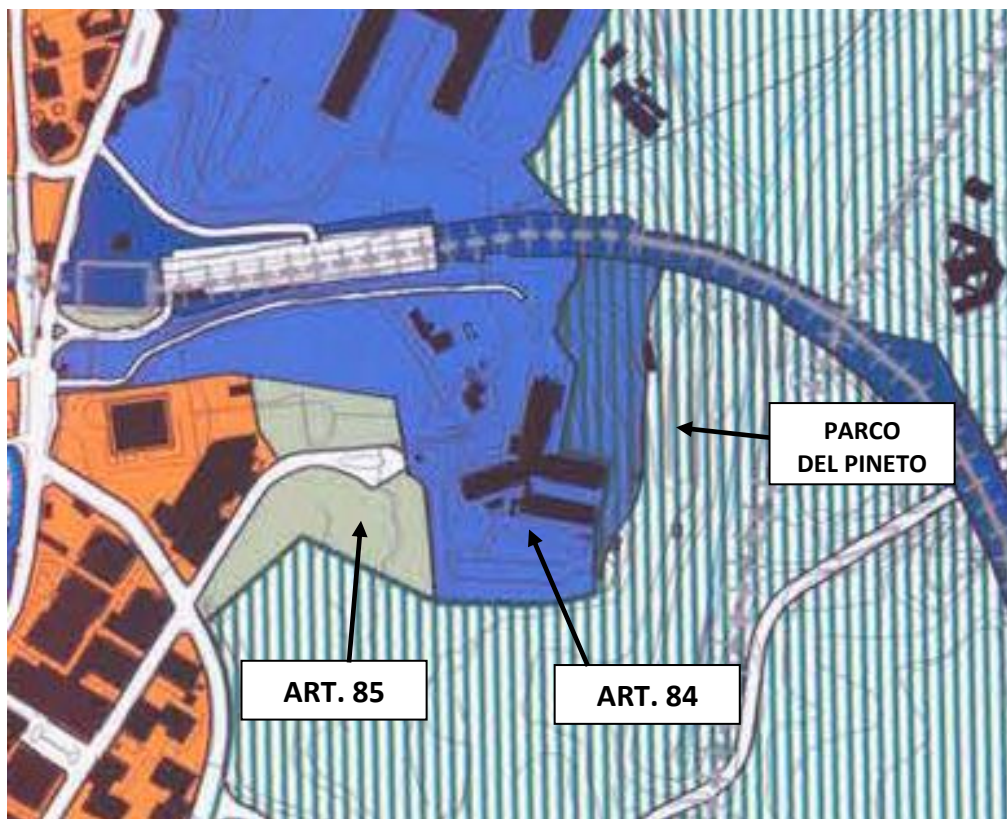
Al **Piano Territoriale Paesistico - PTP** sono state presentate due Osservazioni, con le quali si chiede di modificare tale vincolo di tutela, di seguito se ne riporta una sintesi:

- ✓ **Osservazione 1** - è stata presentata dal Comune di Roma ed è stata accolta positivamente, riconoscendo la possibilità di realizzare ampliamenti con aumento di volume non superiori al 20%, limitatamente all'adeguamento dei Servizi Pubblici esistenti (art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione).
- ✓ **Osservazione 2** - è stata presentata dall'[REDACTED] e dall'Istituto d[REDACTED]: qualora venisse approvata (in fase di approvazione definitiva del Piano Paesistico) aumenterebbe la capacità edificatoria dell'area portando la percentuale di aumento prevista del volume esistente dal 20% al 50% (in riferimento ai Servizi Pubblici esistenti - art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione).

OSSERVAZIONE 058091_P455			SI	art. 18 ter LR Lazio 24/99	20% aumento della volumetria esistenze	Osservazione presentata dal Comune di Roma accolta positivamente, <b>possibilità di realizzare ampliamenti con aumento di volume non superiori al 20%</b> , limitatamente all'adeguamento dei Servizi Pubblici esistenti	
-----------------------------	--	--	----	-------------------------------	--	--	---

Si osservi che le indicazioni sopra riportate si riferiscono esclusivamente all'edificabilità prevista da Piano Regolatore Generale – PRG, rientrante all'interno della normativa prevista dall'art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Di seguito viene riportato un estratto del Piano Regolatore Generale:



Di seguito si riporta in sintesi quanto previsto dalla normativa di riferimento per l'immobile oggetto di analisi:

**Art. 84 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale**

Superficie lotto: 40.890,00 mq

SUL [REDACTED]: 18.654,92 mq

SUL residua edificatoria [REDACTED] (in base all'osservazione PTPR nr. 058091\_P455): 7.813,88 mq.

**Art. 85 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale**

Superficie lotto: 5.685,00 mq

Sul residua edificatoria Columbus (in base all'osservazione PTPR nr. 058091\_P455): 0,00 mq.

Per ciò che concerne l'area ricadente all'interno dell'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, l'attuale edificabilità prevista dal PRG non è sviluppabile in virtù delle prescrizioni di tutela previste da PTR.

Mentre l'area ricadente nella ambito denominato "Parco del Pineto" non possiede edificabilità sia per quanto riguarda il Piano Regolatore Generale che dal Piano Territoriale Paesistico Regionale - PTPR.

Si precisa che una volta terminata e attuata la fase di approvazione il Piano Territoriale Paesistico Regionale - PTPR, il Piano Regolatore Generale - PRG del comune di Roma dovrà adeguarsi alle prescrizioni previste dal Piano Territoriale Paesistico Regionale - PTPR.

Si evince che, quindi, ai fini dello sfruttamento dell'edificabilità residua, ad oggi disponibile secondo la Normativa vigente, che lo scenario ad oggi applicabile è l'aumento del 20% della volumetria ad oggi esistente (Osservazione PTPR n. 58091/P455).

## **DESTINAZIONI AMMISSIBILI**

Di seguito si riportano le destinazioni d'uso ammissibili secondo quanto previsto dagli Artt. 84 e 85 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del comune di Roma.

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

- a) Istruzione di base (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, pubbliche e di interesse pubblico);
- b) Attrezzature di interesse comune (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, mercati in sede fissa o saltuari, altri locali di uso o di interesse pubblico; tra le attrezzature sociali, sanitarie e assistenziali, possono essere ricomprese le residenze sanitarie per anziani);
- c) Attrezzature religiose (edifici di culto e complessi parrocchiali con le relative funzioni riconosciute: sociali, formative, culturali, assistenziali, ricreative e sportive a essi connesse ai sensi della normativa di legge vigente);
- d) Verde pubblico (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, con esclusione del verde pubblico di arredo stradale; orti urbani sociali, secondo la definizione di cui all'art. 75, comma 1, nota 14, in misura non superiore al 5%);
- e) Verde sportivo (impianti sportivi coperti e scoperti);
- f) Parcheggi pubblici (da realizzarsi a raso, alberati con DA=2 alberi ogni 100 mq);
- g) Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani (escluso quelle elencate all'art. 106, comma 3);
- h) Parcheggi privati (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989).

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

- ✓ ET: 0,5 mq/mq; 0,05 mq/mq per il verde pubblico; 0,25 mq/mq per il verde sportivo; 0,6 mq/mq per le attrezzature religiose (per le strutture esistenti sono consentiti interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, nonché interventi di categoria DR ed AMP fino all'indice EF di 0,6 mq/mq);
- ✓ IP (ST): 30%; 75% per il verde pubblico;
- ✓ DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;
- ✓ Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1; per il verde sportivo, si applica l'art. 87, commi 2 e 3.

### **Art. 84. Servizi pubblici di livello urbano**

- a) Attrezzature per l'istruzione superiore (attrezzature per l'istruzione secondaria);
- b) Attrezzature sanitarie (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale);

- c) Sedi amministrative pubbliche (costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento delle sedi della pubblica amministrazione ai vari livelli, ivi incluso quello locale);
- d) Attrezzature universitarie (sedi universitarie e relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive);
- e) Attrezzature sportive e per il tempo libero (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi);
- f) Attrezzature culturali e congressuali (musei, biblioteche, grandi attrezzature culturali, centri congressuali);
- g) Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e strutture carcerarie);
- h) Attrezzature militari (insediamenti, immobili, impianti e attrezzature di carattere militare);
- i) Servizi essenziali per lo Stato;
- j) Cimiteri (le aree relative a tali attrezzature sono specificatamente indicate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità);
- k) Attrezzature complementari alla mobilità, come definite all'art. 94, comma 3;
- l) Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani (escluso quelle elencate all'art. 106, comma 3).

Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. g), h), i), j), k), l), soggette a norme specifiche o di settore, si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

- ✓ ET: 0,5 mq/mq; 1,0 mq/mq per attrezzature sanitarie e ospedaliere;
- ✓ IP (ST): 40%;
- ✓ DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;
- ✓ Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1.

---

#### **Sintesi Conformità Urbanistica**

Note

Dall'analisi della documentazione il complesso immobiliare oggetto di analisi risulta CONFORME a quanto previsto dalla normativa vigente.



## CONCLUSIONI:

La presente analisi è stata redatta recuperando e visionando gli strumenti urbanistici vigenti direttamente dal sito ufficiale del Comune di Roma.

A seguito dell'analisi condotta nelle pagine precedenti, si può riassumere, per il complesso immobiliare oggetto di analisi, quanto segue:

In base ai agli strumenti urbanistici vigenti, per la porzione immobiliare ricadente all'interno della zona urbanistica "Servizi pubblici di livello urbano" normata dall'art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione – NTA del Piano Regolatore Generale - PRG del comune di Roma, presenta, ad oggi, una superficie edificabile residua pari a mq. 3.730,98.

Per le altre porzioni immobiliari ricadenti, in parte su zona urbanistica "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" normata dall'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione – NTA del Piano Regolatore Generale - PRG del comune di Roma e in parte su zona urbanistica denominata "Parco del Pineto", risultano completamente sature e prive pertanto di ulteriore superficie edificatoria.

L'eventuale cambio di destinazione risulta ammissibile ma solamente per limitate destinazioni d'uso raggruppabili sommariamente in: attrezzature per l'istruzione, sanitarie, amministrative, culturali, sportive e per l'ordine pubblico e la sicurezza.

Si precisa infine che non siamo, ad oggi, a conoscenza dell'eventuale accoglimento dell'osservazione del 9 novembre 2009, prot. N. 5735 relativa al riesame dell'art. 23 della LR Lazio n. 24/98 e dell'art. 18/ter.

A seguito di un'eventuale verifica presso l'amministrazione comunale e riscontrando l'accoglimento di tale osservazione si avrebbe una modifica della percentuale di aumento della volumetria esistente pari al 50%, con una conseguente nuova superficie edificabile pari a mq. 9.327,46.