

RELAZIONE TECNICA

Verifica preliminare di fattibilità per intervento di frazionamento, con conseguente mutamento di destinazione d'uso in residenziale, di porzione della sede del Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureti di Roma e Provincia, Piazzale di Val Fiorita n. 4/f

Sommario

Professionista.....	2
Scopo della presente.....	2
Legittimità urbanistica.....	2
Inquadramento territoriale.....	3
Inquadramento catastale.....	3
Inquadramento urbanistico.....	4
Inquadramento vincolistico.....	4
Valutazione dell'intervento.....	4
Soluzioni alternative.....	4
Conclusioni.....	6

Professionista

Il sottoscritto **Geometra Fabio De Castro**, nato a Roma (RM) il 24/05/1984 c.f. DCSFBA84E24H501L e P.IVA 08710341002, regolarmente iscritto presso il Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma al n. 9860 dal 26 marzo 2007, con studio in Roma (RM) Via Calliope 9/b; su incarico del Presidente p.t. del Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma e Provincia – Geom. Maurizio Rulli – redige la presente.

Scopo della presente

La presente ha lo scopo di verificare la fattibilità circa l'intervento di frazionamento e conseguente trasformazione in residenziale della superficie residuale dalla divisione.

L'intervento sommariamente consiste nel frazionare parte del piano primo, ripristinando l'autonomia dell'ala destra – salendo dalla scala interna – verificando poi, la possibilità di poter operare il cambio di destinazione d'uso dall'attuale a residenziale.

Sarà oggetto della presente anche l'inquadramento preliminare della posizione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare, inquadramento che influisce in maniera sostanziale sulla valutazione dell'intervento proposto.

Legittimità urbanistica¹

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte, risulta edificato in virtù della licenza edilizia n. 1058 A/R prot. 45228 del 29.11.1960, successive varianti n. 210 prot. 51508 del 30.01.1962 e n. 66/C prot. 19254 del 20.10.1962. Il fabbricato è munito di licenza di abitabilità n. 203 del 12.02.1963.

Nel merito invece, dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, oltre ai titoli di legittimità elencati in precedenza, la stessa ha subito variazioni nel tempo senza giusti titoli, e per le stesse sono state presentate domande di sanatoria, ai sensi della L. 47/85:

- Prot. 86/161411/01, per la quale risulta rilasciata la concessione in sanatoria n. 269448 del 22/11/2001 per ristrutturazione/frazionamento con destinazione ufficio per 291,19mq. Quanto realizzato è stato censito con variazione n. 4455/87 e consistente nel cambio d'uso ad ufficio del piano terra e cambio d'uso a magazzino dell'ufficio per la restante parte al piano interrato;

¹ Tutta la documentazione elencata nel presente paragrafo è custodita nell'archivio dell'ente e resa disponibile per la redazione della presente.

- Prot. 86/161411/02, per la quale risulta rilasciata la concessione in sanatoria n. 269447 del 22/11/2001 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione ufficio per 100,52mq. Quanto realizzato è stato censito con variazione n. 4455/87 e consistente nell'aumento di cubatura a destinazione ufficio di parte della sala assemblee al piano interrato.
- Prot. 86/161411/03, per la quale risulta rilasciata la concessione in sanatoria n. 269450 del 22/11/2001 per ristrutturazione/frazionamento con destinazione ufficio per 76,90mq. Quanto realizzato è stato censito con variazione n. 4455/87 e consistente in opere interne in difformità al regolamento edilizio (stanze <9mq) ed avanzamento sul vano scala.

Per le ulteriori opere eseguite sull'unità immobiliare sono stati individuati i seguenti titoli:

- C.I.L. ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 per opere interne, inviato tramite raccomandata;
- C.I.L. ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 per opere interne prot. 20912/1992;
- D.I.A. ai sensi dell'art. 9 del DL 154/96 per opere interne prot. 19771/96;
- Concessione edilizia per modifica prospetti al piano terra n. 243/C prot. 48373/96
- Domanda di condono ai sensi della L. 326/2003 e L.R. 12/04 per cambio d'uso ad ufficio per 56,15mq al piano interrato;
- C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 DPR 380/01 per opere interne ed abbattimento barriere architettoniche al piano terra prot. 1355/13.

In ultimo, risulta aperta presso il Municipio Roma IX la CILA con prot. CN/2021/127316, per i lavori di manutenzione straordinari relativi al piano terra. Pertanto, si ritiene legittimo lo stato rappresentato nella tavola post operam.

Inquadramento territoriale

Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare è sito in Piazzale di Val Fiorita al civico 4f – per l'ingresso privato – ed Via Castelrosso 6 – per l'ingresso comune. Il fabbricato è inserito all'interno di un comprensorio che conta in totale di 6 palazzine, tutte con accesso da Piazzale di Val Fiorita attraverso Via Castelrosso.

Il complesso è in zona Eur, a ridosso della fermata della linea metropolitana B, della Via Cristoforo Colombo e dell'autostrada A91 (Roma – Fiumicino). Tutti i servizi primari e secondari sono garantiti con ottima fruizione.

Inquadramento catastale

L'unità immobiliare risulta censita nel catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 854 particella 228 subalterno 502, zona censuaria 5, categoria B4, classe 6, consistenza 2.679 m³,

superficie catastale 901 m², per una rendita catastale di 5.811,07 €; Piazzale di Val Fiorita n. 4F, piano S1 – T – 1.

Inquadramento urbanistico

Il fabbricato secondo il Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008, ricade nel sistema insediativo della Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera [T3].

Non risulta inserito negli elaborati della Carta per la Qualità e delle Rete Ecologica.

Inquadramento vincolistico

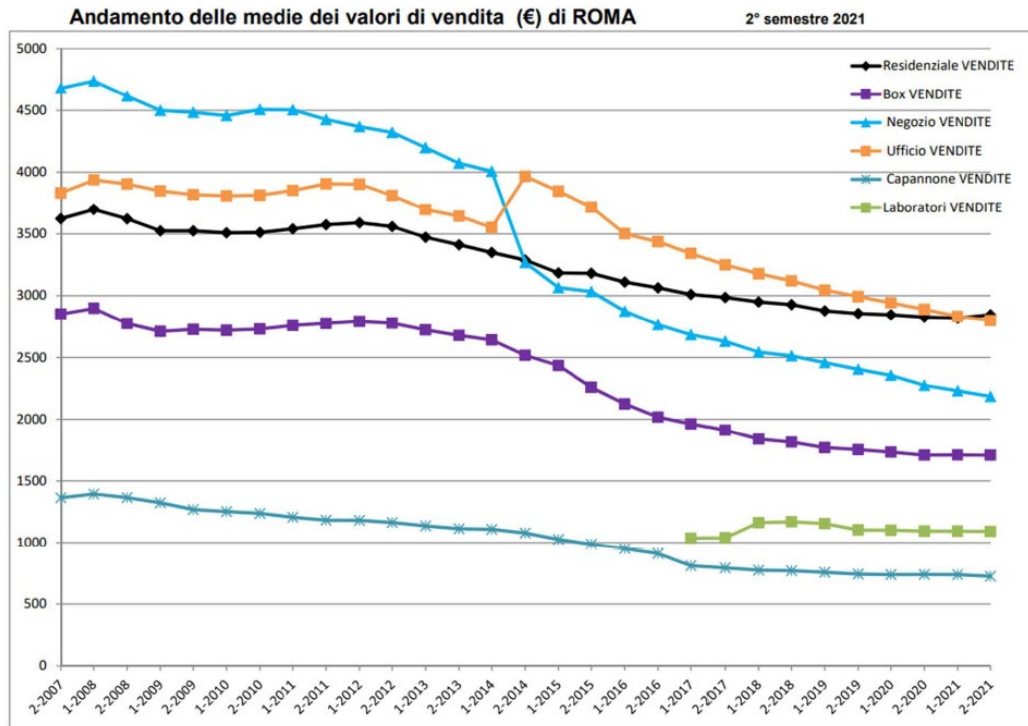
Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale, Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, l'area non risulta avere ambiti di tutela.

Valutazione dell'intervento

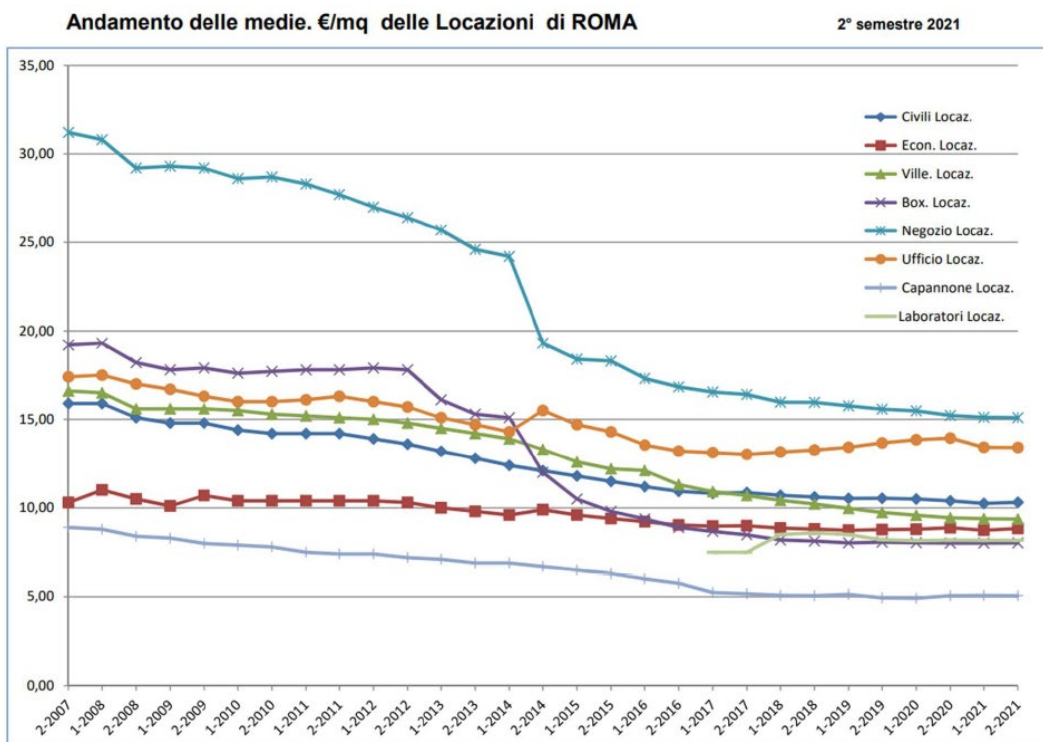
Nel presente paragrafo si valuta l'intervento come proposto in sede d'incarico, ovvero il frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale; l'esame della vigente normativa urbanistica del Comune di Roma, ed in particolare le NTA collegate all'attuale PRG, pone l'intervento proposto in contrasto con all'art. 45 comma 6 delle NTA stesse- subordinano la destinazione residenziale nel tessuto della città consolidata all'approvazione di un piano di recupero o altro strumento esecutivo. L'intervento come proposto andrà pertanto accantonato anche alla luce della recente mozione votata nell'Assemblea Capitolina del 17/03/2022 dove sono stati impegnati il Sindaco e l'Assessore all'Urbanistica per avviare un processo che porti ad una prima modifica delle NTA di PRG, in primis l'art. 45 [omissis].

Soluzioni alternative

Alla luce dell'esame urbanistico edilizio, in considerazione anche delle limitazioni che in esso si pongono, porterebbero a valutare la soluzione più scontata ovvero il semplice frazionamento, con mantenimento della destinazione d'uso, e la vendita del cespite residuale. L'esame però dell'andamento del mercato immobiliare per la destinazione d'uso attuale, rilevato in via preliminare delle quotazioni OMI II semestre 2021, evidenzia una costante discesa dei valori dal 2014 in poi.



Mentre il mercato delle locazioni, sempre in considerazione del mantenimento della destinazione d'uso attuale, non mostra flessioni così evidenti nel breve periodo



L'esame dell'andamento del mercato ci porta quindi a ragionare in maniera diversa, rispetto al progetto proposto allo scrivente in sede d'incarico, infatti la destinazione uffici, nella zona specifica soffre di insolvenza, con conseguente difficoltà di vendita e rischio di ulteriore deprezzamento del valore di mercato anche nel breve termine, deprezzamenti accentuati poi dalla crisi COVID che ha dato e darà in futuro la possibilità di smart working come standard; con conseguente anticipazioni economiche per l'esecuzione degli interventi di frazionamento senza conoscere l'orizzonte temporale di rientro dell'investimento.

Lo scopo del committente però, non è solo quello eventuale di monetizzare ma di razionalizzare gli spazi – ormai ridondanti in conseguenza dello smart working e delle tecnologie di connessione da remoto anche per gli iscritti e per gli organi politici– in tale ottica, infatti, è interessante indagare mercati alternativi che possono dare remunerazioni più sostanziali a costi minori.

Il trend attuale non è più quello di rimanere legato, sia sotto il profilo della proprietà che sotto il profilo lavorativo, a postazioni fisse dove espletare tutte le incombenze giornaliere, bensì spazi dinamici e fluidi che permettano di lavorare anche fuori dall'ufficio in senso classico. L'attività di frazionamento della Sede potrebbe quindi essere volta alla strutturazione, nella parte residuale, di postazioni in coworking a disposizione degli iscritti, con possibilità di sale riunioni di diversa capienza.

Situazioni di sicuro interesse per tutti quei colleghi della provincia che hanno bisogno di un supporto logistico su Roma – vista anche l'immediata vicinanza alla metro B – come a tutti quei colleghi che hanno rinunciato ad una postazione di lavoro a seguito dell'evento pandemico.

La possibilità di accesso indipendente, unitamente ai sistemi informatici di accesso autonomo da remoto, permette una gestione poco onerosa dal punto di vista logistico, garantendo allo stesso tempo delle entrate nelle casse collegiali.

Conclusioni

A conclusione del presente studio di fattibilità si conferma l'impossibilità di effettuare il mutamento destinazione urbanistica per contrasto con l'art. 45 delle NTA di PRG, fermo restando la possibilità futura in vista dell'apertura su tale contrasto da parte dell'assemblea capitolina.

Si è altresì sconsigliata una cessione con la destinazione attuale in quanto potenzialmente non remunerativa e si è consigliato di destinare lo spazio a servizi per gli iscritti: coworking e sale riunioni.



CONSULENTE TECNICO IN IMMOBILIARE, URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTO

www.geometradecastro.it
studiotecnico@geometradecastro.it
fabio.de.castro@geopec.it

Tanto dovevo per espletare l'incarico affidatomi secondo scienza e coscienza.

Il Professionista
(*Geometra Fabio De Castro*)

Timbro e firma