PERIZIA DI STIMA

Relativa al fabbricato sito in Acilia Dragona (Roma)
Viale Enrico Ortolani 179, 181, 191

Dott. Arch. Antonio Marchitelli

Via della Giuliana, 83/a

00195 Roma

INTRODUZIONE

Il sottoscritto dott. arch. Antonio Marchitelli, con studio in Roma Via della Giuliana, 83/a, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il N° 2528, redige la presente perizia, relativa all'edificio di proprietà della stessa CITEC, sito in Acilia Dragona (Roma), Viale Enrico Ortolani 179, 181, 191.

1) REGOLARITA' URBANISTICA

L'area su cui sorge l'edificio ha una destinazione urbanistica L2 (piccole industrie e artigianato), ricadente nell'ex P.P. 11/L Acilia, come da Certificato rilasciato il 21 Novembre 2002 dal Dipartimenti IX **(all. A).**

Il lotto di terreno è stato costruito l'edificio è di proprietà del Comune di Roma ed è stato concesso in diritto di superficie per 99 anni alla CITEC SPA, da parte del Comune di Roma, Dipartimento VII, Sportello Unico delle Attività Produttive con Determinazione Dirigenziale n. 30 del 2003 **(all.B).**

La realizzazione dell'edificio è stata autorizzata dal Comune di Roma con Determinazione Dirigenziale n. 113 del 25 Novembre 2004 **(all. C).**

Nel Novembre 2005 iniziano i lavori che terminano nell'Ottobre 2007.

Successivamente alla fine dei lavori, con protocollo 94348 del 14/10/2009, è stata presentata una DIA, relative ad alcune modifiche relative ad una diversa distribuzione interna. Le opere relative a tale DIA terminano nel Gennaio 2010.

Il fabbricato viene realizzato secondo quanto previsto dal progetto iniziale e le successive varianti senza nessuna eccezione, quindi a tutti gli effetti risulta regolare sotto il profilo urbanistico.

2) REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto rispetta in ogni sua parte le prescrizioni progettuali e le norme del Regolamento Edilizio Comunale.

A riprova di quanto affermato, per il fabbricato in oggetto avente destinazione d'uso industriale, è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità **(all. D)**, con regolare Determinazione Dirigenziale del comune di Roma, in data 24 Ottobre 2011, protocollo 79497.

Tale certificato ai sensi del DPR 06/06/2001 di fatto sancisce:

- La regolarità urbanistica di cui al punto precedente.
- La regolarità dell'esecuzione che rispettano la cubatura, i distacchi e quant'altro previsto dal progetto approvato.
- Il pagamento degli oneri di urbanizzazione.
- Il pagamento del oneri relativi al costo di costruzione.
- L'avvenuto collaudo statico.
- L'avvenuto accatastamento.
- La conformità degli impianti alle prescrizioni di legge secondo le dichiarazioni delle imprese installatrici degli stessi di cui all'art.115 del T.U.E.L..
- La prosciugatura dei muri.
- La salubrità degli ambienti.
- L'assenza di barriere architettoniche.

La sofferenza economica della Committenza, intervenuta nella fase finale dell'appalto, ha generato la mancata realizzazione di alcuni piccoli interventi impiantistici, che però, a parere del sottoscritto hanno uno scarsa rilevanza ai fini della stima dell'immobile

3) SITUAZIONE CATASTALE

Il fabbricato di che trattasi è censito presso il catasto fabbricati di Roma al foglio 1074, particella 2235, zona 6, categoria D7, rendita catastale € 172.720,00, viale Enrico Ortolani 179, 181, 191, piani S1, T, 1, 2, 3. Variazione nel classa mento in atti dal 08/07/2010, protocollo n. RM0829025.

Il lotto su cui sorge il fabbricato in oggetto è distinto in Catasto Terreni al foglio 1074, allegato 825, particella 1506.

4) INDIVIDUAZIONE E CONSISTENZA DEL LOTTO

Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto, ricade nel comprensorio di Acilia Dragona, a 50 mt. dallo svincolo con l'Ostiense, ha una forma rettangolare con il lato corto di mt. 57,00 ed il lato lungo di mt. 78,50 per una superficie di mq 4.474,50. E' contraddistinto nella lottizzazione con il n° 45.
Confina: a nord con la ferrovia Roma-Ostia, a est con il lotto n. 44 (edificato), a sud con Via E. Ortolani, a ovest con il lotto 46 (libero).

5) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'EDIFICIO

L'edificio oggetto della presente stima è destinato alla produzione di software, alla gestione di servizi nel campo delle comunicazioni e all'assemblaggio di hardware, quindi l'attività produttiva è riconducibile ad una attività direzionale.
Il fabbricato a pianta rettangolare, copre una superficie di **mq 1.670,79**, con una altezza massima di mt 12,00, è articolato su quattro livelli di cui tre fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è posizionato in modo da avere sui quattro lati un distacco di mt 12,00 per una cubatura, calcolata dalla quota di campagna alla copertura (solaio compreso), di **mc. 20.049,50**. Le suddette aree di distacco, a meno di quella sulla strada, sono destinate a parcheggi.
La struttura del fabbricato è in c. a. con fondazioni a plinto con cordoli di collegamento, pilastri e travi in c. a. gettato in opera e solai prefabbricati alveolari precompressi calcolati a 600 kg/mq per tutti i piani tranne che per la copertura che, nella zona centrale in corrispondenza dell'area impiantistica, è stata calcolata a 1000 kg/mq.
Le tamponature sono di due tipi: sui lati "lunghi" e sul retro (lato ferrovia) vi sono finestre a "nastro" in vetro e alluminio, con parapetti in mattoncini a faccia vista, mentre sul lato fronte Viale Ortolani vi è una facciata interamente vetrata con struttura in alluminio preverniciato. I vetri in opera su tutte le facciate sono del tipo a bassa remissività, grigio chiaro, in linea con le normative di risparmio energetico.
I quattro angoli dell'edificio comportano dei setti in c.a. conformati a "L", tali setti sono, completamente e per tutta la loro altezza, rivestiti in alluminio preverniciato a doghe orizzontali.
In copertura è stato realizzato un cornicione sempre in alluminio preverniciato, aggettante per oltre 1,5 mt. sul filo delle facciate.

In copertura è sistemata l'area tecnica impianti, delimitata perimetralmente da pannelli di "Orsogril" verniciato per una altezza di mt. 2,00.
Il corpo di fabbrica a quattro campate, prevede la collocazione degli ambienti destinati all'attività produttiva distribuiti lungo il perimetro, serviti da un corridoi anulare mentre la zona centrale è occupata dai servizi igienici e dai archivi/depositi.
L'edificio è dotato di due corpi scala gemelli e quattro ascensori. Le zone dei percorsi verticali sono compartimentate e le porte di accesso a tali zone sono del tipo REI 120, così come le pareti che delimitano tali spazi.
La distribuzione dei percorsi e la fruibilità degli spazi interni ed esterni è studiata secondo i criteri dell'abbattimento di qualsiasi barriera architettonica.
La distribuzione verticale degli impianti avviene attraverso due cavedi baricentrici rispetto al corpo di fabbrica, mentre quella orizzontale è prevista nel controsoffitto dei corridoi.
All'esterno su tre lati sono previsti i parcheggi serviti da due accessi da Viale Ortolani, protetti da cancelli motorizzati. L'area tra l'edificio e viale Ortolani è stata attrezzata a verde con prato ed essenze di pregio (ulivi e alberi da agrumi). Lungo tutto il perimetro è stata piantumata una siepe di Lauro Ceraso.
Sull'accesso pedonale su strada e su quello in corrispondenza dell'atrio sono state previste delle pensiline in cristallo, così come sul retro dell'edificio.
E' stata realizzata una illuminazione perimetrale a lampioni e sull'edificio con apparecchi illuminanti posizionati in modo da illuminare le facciate e gli angoli a "L" dell'edificio.
Il piano rialzato è raggiungibile tramite una doppia rampa larga mt. 1,20 e con una pendenza del 8%; la zona parcheggio per portatori di handicap è delimitata da marciapiedi anch'essi superabili con idonea rampa.
All'interno tutti gli ascensori sono dimensionati secondo la normativa (legge n. 13 del 1989 e successive modificazioni) sulle barriere architettoniche.
Ad ogni piano è previsto un w.c. rispondente alle esigenze dei portatori di handicap; anche le dimensioni delle porte relative a zone accessibili ed ingressi all'edificio rispondono a quanto prescritto nella legge sopra citata.

TABELLA RIASSUNTIVA

- Superficie del lotto n. 45 mq. 4.474,5.

- Catasto terreni foglio 1074. Particella 1506, località Acilia-Dragona. Catasto fabbricati foglio 1074, particella 2235, zona 6, categoria D7, rendita catastale € 172.720,00, viale Enrico Ortolani 179, 181, 191, piani S1, T, 1, 2, 3.
- Zona di PRG: L2.
- Cubatura mc 20.049,5.
- Superficie coperta mq. 1.670,79.
- Superficie lorda complessiva mq. 6.683,16 di cui 1.670, 79 seminterrata
- Area di progetto da destinare a parcheggio mq. 2.365 di cui mq. 581 al coperto.
- Distacco dalla Ferrovia mt. 12,00
- Distacchi di progetto dai confini mt. 12,00
- Altezza massima del fabbricato mt. 12,00 dal piano di campagna.

.DATI DISTRIBUTIVI

- **Piano seminterrato**. Superficie lorda mq 1.670,79. Quota di calpestio mt –2,20 rispetto alla quota di campagna indicata dallo 0,00. La quota netta dell'interpiano, calpestio - intradosso solaio, è di mt 3,20, ad reclusione di una zona ribassata, corrispondente al pavimento flottante del piano superiore, che presenta un'altezza pari a mt 3,00.

  Il piano è destinato in parte a parcheggio e in parte a magazzino; inoltre sono presenti una zona dedicata ai servizi igienici, ed alcuni locali tecnici relativi ai vari impianti tecnologici a servizio dell'edificio.

  Il parcheggio ha una superficie di mq 581 circa ed è dotato di una doppia rampa carrabile di accesso, con un passo di mt 4,00 e una pendenza del 15 %. La zona in oggetto è munita di pareti, soffitto e porte REI 120, nonchè di estintori e del dispositivo antincendio previsto dal relativo progetto.

  Il solaio di calpestio è dotato di barriera antivapore con un sottostante vespaio areato realizzato con casseri plastici a perdere.

  Lungo il perimetro del fabbricato, ad esclusione della zona delle rampe di accesso al garage, è prevista un intercapedine ventilata.
- **Piano rialzato**. Superficie lorda mq 1.670,79. Dotato di pavimento flottante negli ambienti destinati a centri di calcolo e di controsoffitto per l'intero piano. La quota di calpestio è di mt 1,30 rispetto alla quota di campagna anche nelle zone dotate di pavimento flottante, grazie al rialzamento di cm 20 della quota di imposta del

corrispondende solaio. La quota dell'interpiano è mt 3,20; nelle zone destinate alle attività produttive la quota netta tra il calpestio del pavimento e l'intradosso della controsoffittatura è di mt 3,00, considerando cm 20 di controsoffitto.

L'intero piano è destinato ad attività produttive ad esclusione dell'atrio e della fascia centrale che ospita a tutti i piani i servizi igienici e locali destinati a depositi o a funzioni accessorie.

- **Piano primo**. Superficie lorda mq 1.670,79. La quota di calpestio è di mt 4,80 rispetto alla quota di campagna. Nelle zone destinate alle attività produttive la quota netta tra il calpestio del pavimento flottante e l'intradosso della controsoffittatura è di mt 3,00.
- **Piano secondo.** Superficie lorda mq 1.670,79. La quota di calpestio è di mt 8,30 rispetto alla quota di campagna.

  A questo livello è prevista l'area direzionale che occupa una superficie di circa mq 400,80.

  Tale superficie, così come previsto dalle Norme di P.P., è minore del 10% dell'intera area destinata ad attività produttive che assomma a Mq. 4.024,64.

  Sia nelle zone destinate alle attività produttive che ad uffici, la quota netta tra il calpestio del pavimento e l'intradosso della controsoffittatura è di mt 3,00.
- **Copertura.** Superficie totale calpestabile mq 1.351,4. Tale livello dell'edificio è completato da un cornicione perimetrale di coronamento e dalla pensilina di copertura della zone di ingresso dell'edificio stesso.

  Sulla copertura avviene lo sbarco di uno dei due corpi scala (fronte strada) ed un'area tecnica all'aperto deputata ad ospitare diversi macchinari impiantistici; tale zona è opportunamente mascherata da una struttura leggera in profilati metallici. La quota di calpestio della copertura è mt 11,90. Il solaio è coibentato . Il pavimento è posato su uno strato di guaina impermeabilizzante.

FINITURE E CARATTERISTICHE

- Tramezzi , in muratura tradizionale, finiti ad intonaco o rivestiti in ceramica.
- Solai, realizzati con predalle calcolati a 600 kg/mq per tutti i piani tranne che per la copertura che nella zona centrale, in corrispondenza dell'area impiantistica è stata calcolata a 1.000 kg/mq.

- Pavimentazioni in gres porcellanato per le zone direzionali, in cemento industriale per il piano seminterrato. All'esterno in asfalto le zone carrabili e in gres porcellanato quelle pedonali.
  Al piano rialzato nella zona destinata ai centri di calcolo è previsto un pavimento flottante.
- I controsoffitti nei corridoi e nella prima fascia dell'open space, sono ispezionabile a pannelli di fibra, nelle altre zone sono in cartongesso.
- Le altezze nette interne calcolate dal calpestio all'intradosso della controsoffittatura sono le seguenti:
  - Ambienti destinati ad attività produttive e uffici mt 3,00.
  - Bagni e corridoi mt 2,60.
  - Magazzini e parcheggio coperto mt 3,00.
- La superficie vetrata all'aria libera in corrispondenza delle aree produttive corrisponde ad 1/5 della superficie dell'ambiente.
- Le aperture sulle facciate sono relazionate all'impianto di climatizzazione previsto in tutto l'edificio.
- Tutti i bagni sono dotati di impianto di aerazione forzata convogliata nei pozzi di ventilazione previsti a tale scopo.
- L'area circostante il fabbricato è pavimentata ad esclusione delle aiuole predisposte per la messa a dimora delle alberature.
- Sono stati realizzati due corpi scala di cui uno con finestre ed uno privo di illuminazione naturale diretta. Entrambi sono dotati di idonea ventilazione meccanica.
- Ciascun corpo scala è dotato di due scensori con portata di n. 8 persone ciascuno.
- La recinzione posta lungo i confini è formata da una zoccolatura in c.a. alta cm 40 con sovrapposta una cancellata di mt. 1.80, per una altezza complessiva di mt. 2,20.

IMPIANTI

Impianto idraulico

L'alimentazione idrica degli impianti tecnici è mantenuto separata dall'acquedotto con un dispositivo disconnettere e due distinti riduttori di pressione.

L'impianto idrico sanitario è realizzato con tubazioni di acciaio zincato per le adduzioni e tubazioni in PEAD per gli scarichi. Le adduzioni sono intercettate per ciascun bagno con apposito rubinetto a cappellotto.

Clima e acqua calda

L'impianto a servizio dell'edificio è del tipo ad aria primaria e termoconvettori a quattro tubi. L'aria primaria è filtrata e trattata dal punto di vista igrometrico ed è introdotta in proporzione all'affollamento nei singoli ambienti secondo la norma UNI 10339. Ai termoconvettori è affidato il compito di compensare i carichi sensibili invernali ed estivi. L'impianto è costituito da due gruppi refrigeratori posti in copertura a pompa di calore con de surriscaldatore e compressori semiermetici. Da qui il fluido termoconvettore, riscaldato o raffreddato, viene inviato alle unità per il trattamento dell'aria e quindi ai terminali termoconvettori, radiatori posti all'interno degli ambienti. Le canalizzazioni dell'aria trattata sono in lamiera zincata, dimensionate a bassa velocità per evitare rumorosità moleste, con serrande tagliafuoco in corrispondenza delle zone compartimentate. La distribuzione dell'aria negli open space tramite due bocchette di mandata a soffitto, la prima in corrispondenza delle porte di accesso e la seconda "a lama" in corrispondenza delle finestre. Le caratteristiche di tali terminale è tale da non creare correnti moleste.

La centrale termica è costituita da due generatori di calore funzionanti a gas di rete ed è situata in copertura. Ciascun generatore ha una potenza termica nominale di 280 KW. La distribuzione dell'acqua calda è del tipo a circuito primario con spillamento alle utenze.

Impianti elettrici

Gli impianti di illuminazione negli ambienti lavorativi sono di alto valore tecnologico e funzionale,realizzati con armature di illuminazione fluoresecenti adatti agli ambienti con video terminali. E' stata realizzata una rete di lampade di emergenza sui percorsi delle vie di esodo e negli ambienti lavorativi. Tutto l'impianto illuminante è stato realizzato seguendo criteri di massima selettività orizzontale e verticale. In caso di guasto è stato istallato un gruppo elettrogeno e gruppo statico di continuità. L'impianto di rilevazione incendi è stato realizzato con rilevatori analogici indirizzati. A ciascun piano sono state istallate n. 5 cassette antincendio UNI 45. E' stata realizzata una protezione del volume delle sovratensioni del tipo gabbia di Faraday.

Le utenze privilegiate (rete fonia, centri di calcolo, centrali telefoniche, ascensori, antintrusione, rilevazione incendi) sono alimentate tramite un gruppo statico di continuità (UPS Uninterruptible Power Supply) con una autonomia di 30', in mancanza di rete, l'UPS è alimentato da gruppo elettrogeno.

La fornitura di energia elettrica avviene tramite una cabina MT/BT.

6) INDAGINI DI MERCATO

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Indagini dirette

Le risultanze delle indagini sopra indicate, effettuate nel mercato della zona di Dragona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato, all'epoca della compravendita, i seguenti valori medi unitari:

a) Fonte: Agenzia del territorio

Comune di Roma
Zona suburbana DRAGONA
Codice di zona: E88
Destinazione terziaria
Secondo semestre 2010

Minimo	*Massimo*
2.300/Mq	*3.400/Mq*

b) Fonte Agenzia Case di Roma

Zona Acilia sud

terziario

Minimo	*Massimo*
2.500/Mq	*3.000/Mq*

4) INDIVIDUAZIONE DEL VALORE

L'analisi specifica di tutte le caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame nel suo stato, quali dimensioni, destinazione d'uso, tipologia, rifiniture, insieme alle considerazioni sull'ubicazione, sulla accessibilità degli spazi, consente di operare per l'individuazione

specifica del valore. La consistenza della superficie commerciale virtuale, come previsto dalla prassi nel campo estimativo, è rappresentata da quella conseguente all'applicazione dei coefficienti di ragguaglio alle singole metrature in funzione della loro destinazione d'uso e delle loro caratteristiche, al fine di pervenire alla superficie convenzionale dell'intero compendio immobiliare. Nel caso specifico i coefficienti adottati a tale scopo sono i seguenti:

Piano seminterrato	*Coefficiente 0,50*
Piani fuori terra	*Coefficiente 1,00*
Area di pertinenza	*Coefficiente 0,10*

Pertanto si ha:

zona ragguagliata	***superficie lorda***	***coefficiente***	***superficie***
Piano seminterrato	*Mq. 1.670 x*	*0,50 =*	*Mq. 835,00*
Piani fuori terra	*Mq 5.010 x*	*1,00 =*	*Mq. 5.010,00*
Area di pertinenza	*Mq. 2.803 x*	*0,10=*	*Mq. 283,00*
Totale superficie ragguagliata			***Mq. 6.128,00***

Tale valore rappresenta la superficie commerciale virtuale complessiva del compendio immobiliare.

7) VALUTAZIONE

Sulla base delle indagini effettuate, **viene adottato il valore unitario minimo dell'Agenzia del Territorio di € 2.300/mq.**

Tale scelta di un valore minimo è riferita soprattutto alle attuali difficoltà del mercato

immobiliare. Infatti pur trattandosi di un edificio nuovo e con caratteristiche tecniche ed architettoniche di alto livello, la crisi generalizzata del mercato immobiliare della zona per edifici con destinazione d'uso analoghe, è un fatto oggettivamente riscontrato.

Pertanto si ottiene il seguente valore:

Mq 6.128 x € 2.300 = € 14.094.000 arrotondato a € 14.100.000

8) CONCLUSIONI

In riferimento a quanto esposto, il valore dell'immobile nello stato in cui si trova, in riferimento al mercato edilizio attuale, risulta essere di
€ 14.100.000 (quattordicimilionicentomila).

Poiché nessuna stima è perfetta tale valore individuato, dipendentemente dall'andamento del mercato immobiliare del momento, può subire un incremento ovvero un decremento del 5 %.

Dott. Arch. Antonio Marchitelli

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ROMA E RIETI
ARCHITETTO ANTONIO MARCHITELLI N. 2528

Roma 3 Maggio 2013

ALLEGATI

ALLEGATO (A)

All. «D» n. 10247/3881

D 10005/3970

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX
UFFICIO CONCESSIONI EDILIZIE - II U.O.-
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la domanda presentata dallo SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE – COMUNE DI ROMA e registrata al protocollo di questa amministrazione (Dipartimento IX – U.O. Ufficio Concessioni Edilizie) con il N.9575 del 13/02/02 e successivo n. 48148 del 25/07/02;

Visto l'art. 34 dello Statuto del Comune di Roma, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 17/7/2000 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 19/1/2001;

Visto gli atti di questo Ufficio, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di piano regolatore in scala 1:10.000 depositate in sala visure,

SI CERTIFICA

Che l'immobile sito in località Riserva dei Norcini, distinto in Catasto di questo Comune al foglio n. 1074, allegato 825, con le particelle n. 1083,1720,1535,1498,1531,1513,1515, 1517,1508,1506,1503,1496,1493,1499, rilasciato dall'U.T.E. il 19/9/2002,

Risulta avere

LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA:

in base alle previsioni del piano regolatore generale, approvato con DPR 16/12/1965 e della variante generale al PRG, approvata con D.M. 6/12/1971 e D.M. 16/2/1972,

RICADE

Per la quasi totalità in zona L/2 (piccole industrie e artigianato) e per la restante minima parte in sede stradale.

Secondo le previsioni del piano particolareggiato n. 11/L approvato con

deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 6319 dell'11/12/1978, di esecuzione in variante del suddetto P.R.G., l'immobile citato risulta inserito nel perimetro della zona industriale di Roma, approvata con D.I. 27/10/1970 con destinazioni per la quasi totalità a zona per piccole industrie e magazzini e per la restante minima parte a sede stradale.

L'immobile citato risulta compreso nel perimetro della variante al piano stralcio per insediamenti produttivi di cui all'art. 27, legge 865 relativamente al P.P. 11/L "zona industriale ed artigianale di Acilia", approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1093 del 12/11/1986, ai sensi dell'ex art. 34 legge 22/10/1971 n. 865.

La variante alle NN.TT. di attuazione del P.R.G. art. 13 – zona L: industria, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.243 dell'8 giugno 1992 e non ancora approvata a termini di legge, sostituisce il testo vigente con : zona L "industria – insediamenti per le attività produttive e per la ricerca".

Il predetto immobile risulta compreso nel perimetro del piano territoriale paesistico n. 2 "XIII e XIV circoscrizione di Roma", approvato con legge regionale n. 24 del 6 luglio 1998.

Tale certificato si rilascia ai sensi dell'art.18 della legge 28.02.1985 n.47 ed è redatto sulla base delle prescrizioni urbanistiche risultanti dalle tavole di piano regolatore del Comune di Roma.

Roma 21 NOV. 2002

IL DIRETTORE
(Arch. Francesco Febbraro)

Io sottoscritto Dr. MARCO FORCELLA Notaio in Roma, con studio in Viale Bruno Buozzi n. 47, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

CERTIFICO

che la presente fotocopia è conforme all'allegato "D" all'atto a mio rogito in data 4 giugno 2003, rep.n. 10005, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 il 17 giugno 2003.

Consta di n. 2 facciate.

Roma, lì quattro settembre duemilatre.

REGISTRATO ALL'UFFICIO
DELLE ENTRATE 1
il 25/3/2003
n.
€.
IL DIRETTORE
Fto Illegible

Certifico io sottoscritto Dott MARCO FONCELLA Notaio in Roma che la presente copia è conforme all'originale depositato nei miei rogiti.
Consta di 18+2 PLANTE facciate e si rilascia per gli usi Tributari
Roma, li 03 marzo 2004

ALLEGATO (B)

COMUNE DI ROMA
Sportello Unico Attività Produttive
- 5 MAR. 2003
Prot. N. 666

RAGIONERIA
RE/ 17066

Comune di Roma

SUROMA Sportello Unico per le Imprese

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VIII
SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

n. 30 del 5 MAR. All. "A" n° pza/3891

Oggetto: Convenzione per la concessione in diritto di superficie in favore della **Citec S.p.A.**, con sede in Roma, Via Alessandro Farnese n. 3, 00192 Roma, Partita I.V.A. 02020541005, **lotto industriale 45** (area di complessivi mq. 4.474,50 distinta in Catasto al foglio 1074, allegato 825, particella 1506) del comprensorio industriale ed artigianale di Acilia-Dragona.

RAGIONERIA GENERALE
(Parere ai sensi dell'art. 179 D.Lgs 267/2000)

RAGIONERIA GENERALE
DI ROMA
VISTO PER LA REGOLARITÀ CONTABILE
IL DIRIGENTE RESPONSABILE
IL DIRIGENTE RESPONSABILE
Dott. Carlo Alberto Pagliarulo

IL DIRIGENTE

Premesso che il Comune di Roma è proprietario delle aree comprese nell'ex P.P. 11/L Acilia, destinate ad insediamenti produttivi di carattere industriale e artigianale, come da deliberazioni del C.C. nn. 3089 del 22.06.1978 e 3253 del 15.07.1980;

che la deliberazione del Consiglio Comunale n. 213/2000, ha autorizzato l'avvio delle procedure per l'espletamento di un bando di concorso per l'assegnazione in diritto di superficie di aree di proprietà comunale all'interno del comprensorio produttivo di Acilia-Dragona disponibili e di quelle che lo saranno nel periodo di validità delle graduatorie concorsuali;

che con la medesima deliberazione consiliare è stato approvato un nuovo schema di convenzione per la concessione in diritto di superficie dei terreni industriali ed artigianali di Acilia-Dragona, che sostituisce a tutti gli effetti quello precedentemente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 148/97 e confermato i corrispettivi di concessione superficiaria precedentemente determinati dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 17-18 gennaio 2000;

che in data 12 gennaio 2001 con determinazione dirigenziale Dip.to VIII n. 67 è stata determinata la decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie, in favore della ditta S.E.C.A.M. S.p.A. dell'area di mq. 4.474,50, costituente il lotto n. 45 settore industria del comprensorio

a S. Nicola da Tolentino, 45
0187 Roma
el. +39.06.671.08.000
ax +39.06.671.08.020
ww.suroma.comune.roma.it
mail: info@suroma.comune.roma.it

produttivo di Acilia-Dragona;

che con determinazione dirigenziale S.U.A.P. n. 38 del 13 aprile. 2001 è stato pubblicato il bando per l'assegnazione dei lotti industriali ed artigianali liberi del comprensorio Acilia-Dragona, nonché di quelli che si renderanno eventualmente liberi per qualsiasi causa sino alla data di validità delle graduatorie industriali e artigianali;

che con determinazione dirigenziale S.U.A.P. n. 136 del 6 novembre 2001 è stata approvata la graduatoria relativa all'assegnazione dei lotti industriali del comprensorio di Acilia-Dragona;

che in tale graduatoria la Citec S.p.A. si è registrata tra le aziende giudicate idonee all'attribuzione di un lotto disponibile da assegnare ad imprese industriali;

che con deliberazione n. 147 del 20-21 dicembre 2001 il Consiglio Comunale ha determinato di convertire in euro il corrispettivo di concessione delle aree in diritto di superficie in € 9,2301177 al mq. per il settore artigianale ed € 9,9567725 al mq. per il settore industriale, di cui:

a) € 3,6167477 al mq. a titolo di oneri di acquisizione delle aree;

b) per anticipo quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

- € 5,6133700 al mq. per aree destinate ad attività artigianali;
- € 6,3400248 al mq. per aree destinate ad attività industriali.

che gli importi di € 5,6133700 al mq. per il settore artigianale e € 6,3400248 al mq. per il settore industriale quale anticipo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, compresi nel suddetto corrispettivo di concessione, sono stati fissati sulla base dei soli costi parametrici di urbanizzazione dipendenti dalla superficie dell'area da edificare e che pertanto la quota residua degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà liquidata in sede di rilascio della concessione edilizia;

che con determinazione dirigenziale S.U.A.P. n. 37 del 4 marzo 2002 a seguito della verifica della sussistenza e della regolarità formale delle autocertificazioni prodotte dalle aziende collocate utilmente in graduatoria sia artigianali che industriali, è stata accertata la conformità degli atti esibiti a norma di legge;

che la determinazione dirigenziale S.U.A.P. n. 47 del 12 marzo 2002 prevede l'assegnazione in diritto di superficie in favore della Citec S.p.A., dell'area di mq. 4.474,50 costituente il lotto n. 45 - settore industriale - del comprensorio di Acilia-Dragona;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 148/97 così come modificata dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 213/2000;
Visto il D. lgs. n. 267/2000;
Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 147 del 20-21 dicembre 2001;
Visto l'art. 34 dello Statuto del Comune di Roma;

DETERMINA

Per quanto espresso in narrativa

a) di concedere in diritto di superficie alla **Citec S.p.A.**, con sede in Roma, via Alessandro Farnese n. 3 - 00192, P. IVA 02020541005 l'area di complessivi mq. **4.474,50**, di

proprietà comunale in località Acilia-Dragona, per realizzare e mantenere un manufatto per l'insediamento dell'attività industriale.

Detta area costituisce il lotto contrassegnato con il n. **45** – settore **industriale** – e risulta distinta Catasto al foglio **1074**, allegato **825** particella **1506**.

b) di autorizzare la stipula dell'atto di convenzione con la ditta sopracitata secondo lo schema tipo approvato con deliberazione consiliare n. 213/2000;

c) l'entrata complessiva di € 53.720,13 comprensiva della somma di € 44.551,58 per la concessione in diritto di superficie e di € 8.910,32 per I.V.A. e di € 258,23 per rimborso spese, calcolata quale corrispettivo della presente concessione in conformità a quanto stabilito dalle deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 213/2000 e 147/2001, verrà introitata all'atto della stipula del contratto di concessione di cui sopra.

L'importo del corrispettivo di concessione superficiaria è stato determinato in € 44.551,57855125 di cui € 16.183,13758365 a titolo di oneri per l'acquisizione di aree ed € 28.368,4409676 quale anticipo quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolato sulla base dei parametri applicabili alla data della stipula della convenzione.

Il contributo relativo all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, verrà liquidato definitivamente, sulla base delle tabelle parametriche vigenti in forza della Legge n. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, in sede di rilascio della concessione edilizia per la costruzione del manufatto.

L'entrata complessiva di € 53.720,13 di cui € 44.551,58 per la concessione in diritto di superficie dell'area e € 8.910,32 per I.V.A. e € 258,23 per rimborso spese sarà accertata, dopo la stipula della relativa convenzione come segue:

- quanto a € 53.461,90 I.V.A. inclusa nel C.d.R. 2PR Titolo 4 Categoria 05 Risorsa 6200 V.E. B18 del bilancio 2003;
- quanto a € 258,23 sul C.d.R. 2PR Titolo 3 Categoria 05 Risorsa 8000 V.E. IRD del bilancio 2003.

Il Dirigente
D.ssa Stefania Cicatiello

ALLEGATO (C)

MARCA DA BOLLO 52 Euro cent — 20,33 Euro — 15 Euro cent

COMUNE DI ROMA
Sportello Unico Attività Produttive
25 NOV 2004
Prot. N° QH/ 45200

S.P.Q.R.
COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VIII
STRUTTURA UNICA ATTIVITA' PRODUTTIVE
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
n. 113 del.....

Oggetto: Rilascio autorizzazione unica per la realizzazione di un edificio destinato alla produzione di software e all'assemblaggio di hardware, lotto n. 45 settore industriale- sito in Roma, via Enrico Ortolani snc- Municipio Roma XIII assegnato in diritto di superficie alla "COMPAGNIA INTERNAZIONALE DI TECNICHE DI ELABORAZIONE E COMPUTERS – C.I.T.E.C. S.p.A." con sede Legale in via di Saponara, 650- 652 00125 Acilia (Roma).

IL DIRIGENTE

Premesso che

Con Ordinanza del Sindaco n.157 del 16/06/99 è stato istituito lo Sportello Unico per le Attività Produttive per avviare la semplificazione delle procedure amministrative previste dalla L.59/97 nell'ambito delle funzioni attribuite ai Comuni con D.Lgs. n.112/98 concernente la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione di impianti produttivi ivi incluso il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie, e regolamentato dalle norme emanate con D.P.R. n.447/98 così come modificato dal D.P.R. 440/2000;

che in data 18.12.2003 prot.n.QH/46732 il Sig. Stefano Bruscolini, nato a Coriano (FO) l'08 Gennaio 1952, residente a Roma in Via di Grottarossa n. 331, quale legale rappresentante della "COMPAGNIA INTERNAZIONALE DI TECNICHE DI ELABORAZIONE E COMPUTERS – C.I.T.E.C S.p.A." (di seguito solo C.I.T.E.C. S.p.A.), con sede legale in Acilia (RM), via di Saponara nn. 650-652, iscrizione alla C.C.I.A.A. di Roma n°655958/88, al Tribunale di Roma n. 3864/88, P.IVA n. 02020541005, cod. fisc. n. 08316710584, ha presentato a questa Struttura, la richiesta relativa al rilascio di autorizzazione unica per la realizzazione di un impianto produttivo destinato alla produzione di software e all'assemblaggio di hardware nell'ambito del comprensorio Acilia-Dragona sul lotto di terreno industriale n°45/I sito in Roma, via Enrico Ortolani snc- Municipio Roma XIII assegnato dal Comune di Roma in diritto di superficie alla C.I.T.E.C. S.p.A. e ricadente nel P.I.P.11/L di PRG distinto in catasto al foglio 1074 allegato 825 particella n.1506 nell'ambito del comprensorio succitato;

Vista la convenzione amministrativa del 10/09/2003 per la concessione del diritto di superficie, a rogito Notaio in Roma Dott. Marco Forcella, repertorio n. 10217 e raccolta n. 3891, trascritto a Roma "1" in data 19/09/2003, Reg. Gen. n. 79692, Reg. Part. n 52579;

Vista la nota del Segretariato Generale del Comune di Roma- II Direzione-Contratti 2^ U.O. – Convenzioni prot. n. 9570 del 14/04/2004;

Visto il N.O. di impatto acustico ambientale rilasciato dal Dipartimento X del Comune di Roma in data 05/05/2004, prot. SUAP n.QH/18798 del 10/05/04;

Visto il parere igienico sanitario favorevole rilasciato dalla ASL RMC in data 10/02/04, prot. SUAP n. QH/5801 del 11/02/04, a condizione che:

- l'approvvigionamento idrico avvenga mediante allaccio all'acquedotto cittadino,
- l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto vengano assicurati tramite allaccio alla più vicina fogna comunale ed all'impianto di depurazione di Ostia (rif.to nota Municipio XIII Prot. n. 323 del 17/12/2003)
- le finestre degli uffici e delle aree di lavorazione siano proporzionate in modo da assicurare un I.D. medio non inferiore al 2%, comunque che la superficie apribile non sia inferiore a 1/8 della superficie del pavimento (art. 40 R.E.),
- i servizi igienici, sprovvisti di aerazione diretta, siano dotati di aspirazione meccanica (art. 41 R.E.) in grado di garantire un ricambio d'aria non inferiore a 5 volumi/ora;

Visto il parere favorevole del Dipartimento IX-U.O.2 Ufficio Concessioni Edilizie – prot. SUAP n. QH/27560 del 07/07/04;

Visto l'avvenuto pagamento del saldo degli oneri concessori dovuti, pari a € 127.848,71 (centoventisettemilaottocentoquarantotto/71) di cui alla quietanza n. 000024761 del 06/09/04 rilasciata dalla Tesoreria del Comune di Roma), ovvero della differenza tra gli oneri concessori dovuti, pari a € 156.217,15 (centocinquantaseimiladuecentodiciassette/15) e quelli già pagati, pari a € 28.368,44 (ventottomilatrecentosessantotto/44), come da quietanza n. 22232 rilasciata dalla Tesoreria del Comune di Roma in data 04/09/03;

Visto l'atto d'obbligo edilizio, repertorio n. 11142-Raccolta n. 4451 redatto in data 06 ottobre 2004 dal notaio in Roma, Dr. Marco Forcella, con studio in viale Bruno Buozzi n.47, 00197 Roma;

Viste le note n. 275183 del 19/04/04, n. 275213 del 21/05/04 e n. 275290 del 14/07/04 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma – Ufficio Prevenzione Fiumicino, acquisite rispettivamente dalla SUAP ai numeri di protocollo 16653/04, 20863/04 e 40493/04.

In particolare, il suddetto Comando dei VV.F. esprime parere favorevole esclusivamente per il locale autorimessa, alle seguenti condizioni:

- siano attuati gli impegni di progetto risultanti dagli elaborati grafici e dalla relazione tecnica presentati per il locale autorimessa,
- siano rispettate le norme previste dal D.M. 1.2.1986 (G.U. n. 38 del 15.2.1986 e successive circolari integrative,
- le strutture di separazione da edifici adiacenti dovranno essere di tipo REI 120. Non sono consentite aperture di aerazione dell'autorimessa sottostanti aperture di locali ed attività di cui ai punti 83,84,85,86 e 87 del D.M. 16.2.82 qualora l'autorimessa stessa non sia protetta da impianto di spegnimento automatico,
- i piani dovranno rispettare una altezza minima di 2.40 mt.,
- le strutture dei locali dovranno essere di tipo REI 180 quando sono di separazione da locali destinati ad attività particolari – punto 3.4.1 del DM citato,
- per la rampa bisogna rispettare la larghezza di 4.50 mt se unica, 3.00 mt se due rampe a senso unico di marcia (per autorimesse fino a 15 veicoli è consentita una sola rampa di ampiezza non inferiore a 3.00 mt.),
- le aperture di ventilazione dovranno rispettare 1/25 della superficie in pianta del locale,
- l'impianto antincendio dovrà avere caratteristiche e tipo di alimentazione indicate al paragrafo 6 del DM sopraccitato.

Ai fini antincendio, l'esercizio dell'attività che non rientra in quella di autorimessa, non ricade tra quelle soggette in base al DM 16.02.82 al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, dovrà avvenire a completa responsabilità del titolare, nel rispetto del D. Lgs.vo 626/94 e successive modificazioni e integrazioni e con le modalità di cui al D.M. 10.3.98 per quel che riguarda il rischio incendi. Ad ogni buon fine e quale criterio generale di prevenzione incendi si ribadisce che la realizzazione di locali destinati a deposito, a meno di presenza esclusiva di materiali infiammabili

(classe 0 di reazione al fuoco), privi di attestazione verso l'esterno e privi di adeguata ventilazione, è sempre e comunque da evitare per l'oggettiva difficoltà di attaccare l'incendio e per la propagazione di fumi a tutta la struttura senza la possibilità di un'aereazione efficace dei locali";
Tale parere non costituisce ai fini antincendio autorizzazione all'esercizio dell'attività;

Visto il N.O. rilasciato dal Municipio Roma XIII in data 20/01/04, prot. SUAP n. QH/2663;

Viste le asseverazioni sottoscritte dal progettista di parte e direttore dei lavori, arch. Antonio Marchitelli, iscritto al n. 2528 dell'Ordine degli Architetti di Roma e Rieti, con Studio in Roma, Via della Giuliana, 83/a, sulla conformità del progetto di cui trattasi alle disposizioni della normativa vigente in materia di barriere architettoniche, di risparmio energetico, di emissione di fumi, di smaltimento dei materiali di risulta e di tutela dell'inquinamento atmosferico e non, nonché la dichiarazione sottoscritta dal progettista di parte succitato circa il numero massimo di auto che saranno parcheggiate nell'autorimessa di cui trattasi;

Visto l'avvenuto pagamento dei diritti di istruttoria e rilascio titolo per un importo di € 975,98 presso la Tesoreria del Comune di Roma, esercizio 2004 reversale serie B n.237514 in data 23.06.2004;

Vista la lettera di nomina di direzione lavori da parte della C.I.T.E.C. S.p.A. nella persona dell'Architetto Antonio Marchitelli e la contestuale accettazione dell'incarico di cui trattasi, prot. SUAP n. QH/41697 del 03/11/2004;

Visto l'art.34 comma 3 dello Statuto del Comune di Roma;

Visti gli artt. 23,24,25,26 e 27 del D. L.vo 112/98;

Visto l' art. 4 del D.P.R. 447/1998 così come modificato dal D.P.R. 440/2000;

Visto il D.P.R. n°380/2001;

Visto l'art.107 del D.L.vo 18 agosto 2000, n.267 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali (T.U.E.L.);

Visto il Regolamento organizzativo dello Sportello Unico delle Attività Produttive approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 644 del 22/09/2004,

DETERMINA

per i motivi di cui in narrativa, che sono parte integrante del presente atto, di rilasciare l'autorizzazione unica per la realizzazione di un edificio industriale destinato alla produzione di software ed assemblaggio hardware, nell'ambito del comprensorio Acilia-Dragona sul lotto di terreno industriale n°45/I sito in Roma, via Enrico Ortolani snc- Municipio Roma XIII assegnato dal Comune di Roma in diritto di superficie alla C.I.T.E.C. S.p.A. con sede legale in Roma, frazione Acilia-Dragona, via di Saponara n. 650-652, Partita I.V.A. n. 02020541005, Cod. Fiscale n. 08316710584, e ricadente nel P.I.P.11/L di PRG distinto in catasto al foglio 1074 allegato 825 particella n.1506 nell'ambito del comprensorio succitato così come da progetto allegato sub lettera A), prot.n. QH/25312 del 22/06/2004 che è parte integrante del presente provvedimento amministrativo, ottemperando inderogabilmente alle prescrizioni suelencate in narrativa nonché alle ulteriori disposizioni della S.U.A.P.:

La C.I.T.E.C. S.p.A. e per essa il suo legale rappresentante sig. Stefano Bruscolini è obbligata a comunicare preventivamente e formalmente l'inizio lavori alla Soprintendenza Archeologica di Ostia e tempestivamente le date di inizio e fine lavori alla presente Struttura ed agli uffici comunali del Municipio competente per territorio;

La C.I.T.E.C. S.p.A., dovrà ottemperare tassativamente alle prescrizioni disciplinate dal D.lgs. n°494/1996 così come modificato dal D.Lgs. n°528/1999, nonché alle disposizioni della Legge n°1086/1971; dalla Legge n°10/1991 dal D.P.R. n°547/1955; dal D.P.R. n°303/1956; dal D.Lgs. n°277/1991; dal D.Lgs.n°425/1994; dal D.P.R. n°162/1999, dal D.Lgs. n°626/1994 e s. m., dal D.Lgs. 242/1996 e dal D.P.R. n°462/2001.

La C.I.T.E.C. S.p.A. dovrà ottemperare alla procedura di collaudo di cui all'art.9, commi 1, 2 e 3 del D.P.R. n.447/1998 così come modificato dal D.P.R. n. 440/2000, fermo restando che la messa in funzione degli impianti è subordinata alla presentazione da parte del committente del certificato positivo di collaudo, avendo comunicato il nominativo del tecnico all'inizio dei lavori, fino al rilascio

definitivo del certificato di agibilità e del nullaosta all'esercizio di nuova produzione e di ogni altro atto amministrativo richiesto (art.9, comma 5 del D.P.R.440/2000), nonché il certificato di prevenzione incendi che costituisce, ai soli fini antincendio, il nullaosta all'esercizio delle attività, limitatamente a quanto richiesto dai VV.F..

La C.I.T.E.C. S.p.A. dovrà ottemperare a quanto previsto dalla Nuova Normativa Antisismica di cui all'Ordinanza n. 3274 del 20 Marzo 2003 del Presidente del Consiglio dei Ministri.

L'impegno assunto formalmente dalla C.I.T.E.C. S.p.A. grava quale onere reale sulla proprietà, per cui il Comune di Roma avrà diritto di rivalersi sulla società ed aventi causa qualora la stessa non ottemperasse all'impegno assunto formalmente con esso.

Qualora i lavori non siano iniziati entro un anno dalla data di rilascio del presente provvedimento ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori la presente autorizzazione si intende decaduta e dovrà essere richiesta nuova autorizzazione per la parte non ultimata.

Le date di inizio ed ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente autorizzazione ai competenti uffici comunali.

La presente autorizzazione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere osservate rigorosamente le prescrizioni della vigente normativa urbanistico- edilizia ed in particolare dei Regolamenti edilizio, sanitario e di polizia urbana.

Qualora siano accertate falsità anche da altre amministrazioni non esonerate dal controllo delle autocertificazioni, gli atti verranno trasmessi alla Procura della Repubblica (art.6 comma 11 del D.P.R.447/98 così come modificato dal D.P.R. 440/2000), significando omessa presentazione e sospensione dell'attività fino alla decisione relativa ai fatti denunciati.

E' ammesso ricorso al T.A.R. entro sessanta giorni dall'avvenuta notifica e/o ritiro del presente provvedimento.

Il Responsabile del Procedimento Unico
(Dott.ssa Anna Maria Pellegrini)

IL DIRIGENTE S.U.A.P.
(Dott.ssa Stefania Cicatiello)

ALLEGATO (D)

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici

U.O. – Procedimenti Edilizi Speciali

ROMA CAPITALE 21
6.Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
data 24 OTT 2011
Prot. Gen. n. 79497

Determinazione Dirigenziale

N. 959 Del 24 OTT 2011

Oggetto: Rilascio del **Certificato di Agibilità**, relativo all'edificio sito in Roma, **Via Enrico Ortolani, 181 (ufficio), n. 179 - 191 (cancelli),** avente destinazione d'uso **"INDUSTRIALE"**, distinto al N.C.E.U. di Roma – foglio n° 1074 – particella n° 2235.

Municipio: XIII

Il Responsabile del Procedimento
(Dott.ssa Rosina Macchione)

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€14,62
Sez. 4 - QUATTORDICI/62
Entrate
00017625 00000422 W0016001
00362884 22/04/2011 11:45:33
0001-00009 5325629897B9EE931
IDENTIFICATIVO 01110991973791
0 1 11 099197379 1

IL DIRETTORE

Vista la richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità relativo all' edificio sito in Roma, **Via Enrico Ortolani, 181 (ufficio), n. 179 - 191 (cancelli),** avente destinazione d'uso **"INDUSTRIALE"**, presentata dalla COMPAGNIA INTERNAZIONALE DI TECNICHE DI ELABORAZIONE E COMPUTERS - C.I.T.E.C. SPA **(C.F.08316710584)**, titolare del Permesso di Costruire, registrata al protocollo del Dipartimento Programmazione e Attuazione degli Strumenti Urbanistici in data 15 marzo 2010 con il protocollo n. 16927;

Vista la documentazione richiesta in data 07 dicembre 2010 con il protocollo n. 72814 e prodotta in data 09 giugno 2011 con il protocollo n° 45749. (rettifica della consistenza);

Verificato che, la richiesta è corredata della documentazione tecnico-amministrativa prevista dagli art. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia",

Verificata:
- la completezza e regolarità della documentazione prescritta;
- la presenza del Certificato di Collaudo Statico delle opere in cemento armato di cui all'art. 67 del T.U.E.L.;
- la presenza della dichiarazione di conformità alla normativa in tema di superamento delle barriere architettoniche;
- la presenza della dichiarazione di conformità degli impianti installati di cui all'art. 115 del T.U.E.L.;

Visto il D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.;

Vista la Legge 07/08/1990 n. 241 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs n. 267/2000 T.U.E.L.;

Visto il D.P.R. 445/2000 e s.m.i.;

Visto il Regolamento Edilizio;

Visto l'art 34 dello Statuto del Comune di Roma;

Marca da Bollo
Euro 14,62

DOMANDA PER OTTENERE IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Il/La sottoscritto/a - La Soc. URIELE SILVESTRI n. Roma il 24.3.42

e p.e. _____ in q. di RDP LEGALE DELLA CITEC SPA

C.F./P.I. 03316710584/02020541005 residente/con sede in ROMA

Via Cadissini 37 c.a.p. _____

tel. _____ fax. _____ *e-mail* _____

consapevole:

- che l'Amministrazione Comunale è tenuta, ai sensi dell' art. 71 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000, ad effettuare controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese ex artt. 46 e 47 del medesimo Decreto;
- della decadenza dai benefici di cui all'art. 75 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 qualora dal controllo di cui all'art. 71 emerga la non veridicità del contenuto delle suddette dichiarazioni;
- delle responsabilità di cui all'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 e delle pene stabilite dall'art. 483 c.p. per false attestazioni e mendaci dichiarazioni;

CHIEDE PER L'EDIFICIO

sito/a in Roma, Via /Piazza ENRICO ORTOLANI - AGILA

n. (abitazione, cancello, passo carrabile, negozi) 179 - 181 - 191

ai sensi del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni:

☒ **il Certificato di Agibilità;**

☐ **la modifica del Certificato di Abitabilità/Agibilità n.** _____ **del** _____

a seguito di _____

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX
Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici
15 MAR 2010 16927

C.I.T.E.C. s.p.a.
Compagnia Internazionale
di Tecniche di Elaborazione
e Computers

Firma del richiedente _____

IL DIRETTORE
(ing. Fabio Pacciani)

DICHIARA

di essere titolare di Permesso di costruire (o precedente concessione/~~licenza~~ edilizia) n. D.D. 113 del 25 11 2004;

di essere titolare di Denuncia Inizio Attività n. 0094348 presentata al protocollo del Municipio XIII ~~e/o Dipartimento IX~~ n. _____ del 14 10 2009;

di essere successore e/o avente causa del titolare del titolo abilitativo sopra citato, avendo acquistato la disponibilità dell'immobile con atto di successione/contratto/altro negozio giuridico: _____;

di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416 *bis*, 648 *bis* e 648 *ter* del Codice Penale;

inizio lavori DIC. 2005 fine lavori OTT. 2007 (titolo autorizzativo originario);

inizio lavori NOV. 2009 fine lavori GEN. 2010 (eventuale D.I.A.);

inizio lavori _____ fine lavori _____ (eventuale D.I.A.);

che le opere eseguite, consistono in:

nuova costruzione;

ricostruzione o sopraelevazione, totale o parziale;

intervento su edificio esistente che abbia influito sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio, impianti installati nello stesso;

intervento su edificio esistente che abbia portato ad una trasformazione, totale o parziale, dello stesso *(cambio di destinazione d'uso, frazionamento, etc.)* _____;

che l'edificio ha destinazione d'uso OPIFICIO;

che l'edificio è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Foglio n. 1074 particella n. 1235 sub Z.C. 006 CAT D/7 R.C. 139.838,00;

che l'edificio è dotato di n. 2 corpo/i scala;

che l'edificio è **dotato** di n. 4 ascensore/i, n. ~~_____~~ scala/e mobile/i, n. _____ tappeto mobile, n. _____ montacarichi, n. _____ piattaforme, n. _____ servoscala;

Firma del richiedente C.I.T.E.C. s.r.l. Compagnia Internazionale di Tecniche di Elaborazione e Computers

IL DIRETTORE
(Ing. Fabio Pacciani)

che l'edificio ha la seguente consistenza (tabella da compilare secondo le modalità specificate sul sito Internet www.comune.roma.it):

Superficie del lotto Mq. 6.474,5

Superficie coperta Mq. 1.670,79

Volume F.T. Mc. 20.049,48

Volume E.T. Mc. 2.506,18

Volume Totale F.T+E.T. Mc. 22.555,66

Piano	Uso	Appartamenti di										Tot. Vani	
		2 Vani	3 Vani	4 Vani	5 Vani	6 Vani	7 Vani	8 Vani	9 Vani	10 Vani	Tot. App.ti	Uso Abitat.	Uso Vario
S	PARCHEGGIO												
T	ATT. PROD												
1	"												
2	"												
3	COPERTURA												

☐ che **l'edificio** di cui alla presente **è interessato** da condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985 e/o n. 724/1994 e/o n. 326/2003 (indicare i subalterni condonati ed i relativi titoli legittimanti: _____);

☒ che il titolare del permesso di costruire e/o D.I.A. ha assolto agli obblighi relativi agli **oneri di urbanizzazione**;

☐ che gli **oneri di urbanizzazione** non sono dovuti perché _____ ;

Firma del richiedente C.I.T.E.C. s.p.a. Compagnia Internazionale di Tecniche di Elaborazione e Computers

IL DIRETTORE
(Ing. Fabio Pacciani)

☒ che il titolare del permesso di costruire e/o D.I.A. ha asselto gli obblighi relativi al **costo di costruzione**;

☐ che il **costo di costruzione** non è dovuto perché_____

_____

_____;

☐ che l'edificio è stato costruito prima dell'entrata in vigore della L. n. 10/1977;

☐ che l'edificio ricade in zona oggetto di convenzione_____

_____ e, per lo stesso:

- ☐ si è ottemperato a tutte le norme previste dalla convenzione ed è stato eseguito il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- ☐ è stato rilasciato il N.O. di competenza del Dipartimento IX - VI U.O.;
- ☐ è stato rilasciato il N.O. per l'edificio costruito ai sensi della Legge n. 167/1962 dal Dipartimento IX - III U.O.;
- ☐ è stato rilasciato il N.O. per l'edificio industriale di competenza del Consorzio Roma - Latina;

☑ che i locali con destinazione d'uso cucina e/o posti di cottura sono dotati di cappe sopra i fornelli comunicanti con le canne di esalazione (art. 58 R.E. del Comune di Roma);

☑ che per l'edificio non sono in corso d'istruttoria istanze di concessione a sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 e/o n. 724/94 e/o D.Lgvo n. 269/03 convertito con Legge n. 326/03;

☑ che non sono in corso di istruttoria richieste di concessione od autorizzazione ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85, né di varianti eseguite e richieste ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 47/85;

☑ che al momento della presentazione dell'istanza di Agibilità non sono in corso interventi di cui ai punti 8 e 15 dell'art. 4 della Legge n. 493 del 04/12/1993 come sostituito dall'art. 2 punto n. 60 Legge n. 662 del 23/12/1996;

☑ che al momento della presentazione dell'istanza di Agibilità non sono in corso interventi di cui alla Legge n. 443 del 21 dicembre 2001;

☑ che al momento della presentazione dell'istanza di Agibilità non sono in corso interventi ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01;

C.I.T.E.C. s.p.a.
Compagnia Internazionale
di Tecniche di Elaborazione
e Computers

Firma del richiedente _____

IL DIRETTORE
(Ing. Fabio Pacciani)

☐ di aver già presentato domanda di rilascio del certificato di Agibilità in data _____ con protocollo _____, la quale è stata respinta/non ha avuto riscontro;

tante **dichiara**, inoltre, di aver preso visione dell'Informativa avente ad oggetto il rilascio del certificato di Agibilità presente sul sito internet www.comune.roma.it.

ALLEGA

seguente documentazione obbligatoria (senza la quale la domanda sarà improcedibile):

1. **triplice copia** della presente domanda;
2. copia del **certificato di collaudo statico** depositato al Genio Civile di Roma, alla Prefettura di Roma, allo Sportello Unico dell'Edilizia presso il Dipartimento IX e copia dei **collaudi finali** delle eventuali successive opere eseguite con D.I.A.;
3. copia della dichiarazione presentata per **l'iscrizione al catasto dell'immobile** (quest'ultima conforme al Progetto approvato e redatta ai sensi dell'art. 6 del Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni ed integrazioni), restituita dagli uffici competenti con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e delle eventuali successive integrazioni da cui risultino la denominazione della via ed dei numeri civici;
- dichiarazione, sottoscritta dallo stesso richiedente il Certificato di Agibilità (ovvero da un Tecnico abilitato all'uopo incaricato), che certifichi, sotto la propria responsabilità, la **conformità dell'opera** rispetto al Progetto approvato di cui al Permesso di costruire e/o D.I.A. ed alle norme igienico-sanitarie, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- copia delle **dichiarazioni delle imprese installatrici** che attestino, per gli impianti di nuova installazione, la conformità degli stessi ai sensi dell'art. 7, c. 1, D.M. n. 37/2008, ovvero che certifichino, per gli impianti già presenti negli edifici, la conformità degli stessi alle prescrizioni di cui all'art. 7, c. 6 e art. 11, c. 1, D.M. n. 37/2008.

Per gli impianti di riscaldamento autonomo e centralizzato, in particolare, si deve allegare:

- per gli impianti di nuova installazione, la dichiarazione di idoneità delle caldaie;
- per gli impianti in funzione da meno di 2 anni, l'attivazione delle caldaie;
- per gli impianti in funzione da oltre 2 anni, il bollino blu delle caldaie.

In alternativa, per gli impianti di riscaldamento autonomo e centralizzato, il richiedente potrà allegare una dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, con cui attesti il possesso della suddetta documentazione.

Per gli edifici che sono dotati di ascensori, di scale mobili, di tappeto mobile, di montacarichi e di piattaforme, inoltre, si deve allegare il relativo libretto di esercizio, corredato delle verifiche periodiche (impianti in funzione), ovvero della comunicazione ai sensi del D.P.R. n. 162/1999, inoltrata al Dipartimento XII - V U.O. Ufficio Ascensori Montacarichi del Comune di Roma (nuovi impianti);

Firma del richiedente _____

C.I.T.E.C. s.p.a. Compagnia Internazionale di Tecniche di Elaborazione e Computers

IL DIRETTORE
(ing. Fabio Pacciani)

6. iscrizione alla Camera di Commercio delle imprese installatrici gli impianti ai sensi del D.M. n. 37/2008;

7. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli art. 77 e 82 del D.P.R. n. 380/2001;

8. copia della certificazione attestante l'imbocco in fogna, eseguito a regola d'arte e nel rispetto della normativa di settore;

9. copia del nulla osta e/o del parere ex art. 5, c. 3, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001, rilasciato dai Vigili del Fuoco prot. n. _____ del _____, valevole fino al _____, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

   Qualora detto nulla osta e/o parere non occorresse, specificarne i motivi _____
   N ADDETTI INFERIORE A 500 UNITA'

10. attestazione di versamento del bollettino di c/c dei diritti di istruttoria pari ad € 86,24 intestato alla Tesoreria del Comune di Roma come da modello fornito dall'Ufficio;

11. attestazione di versamento del bollettino di c/c dei diritti tecnici (da calcolare in base alla tabella sotto riportata) intestato alla Tesoreria del Comune di Roma.(-)

CALCOLO DEI DIRITTI TECNICI

METRI CUBI E.T. e F.T. (Deliberazione G.C. n. 1531/1993)	al mc E.T. + F.T.	€ 0,01 x mc	€ 225,56
CORPO SCALA (Deliberazione G.C. n. 1531/1993)	a scala (--)	€ 6,20 x n. scale	€ 24,80
SUPERFICIE COPERTA (Deliberazione G.C. n. 1531/1993)			
fino a mq. 200	*una tantum*	€ 1,24 x ogni edificio	€ _____
fino a mq. 500	*una tantum*	€ 1,86 x ogni edificio	€ _____
oltre i mq. 500	*una tantum*	€ 2,48 x ogni edificio	€ 2,48
		TOTALE	€ 252,84

qualora i diritti tecnici relativi all'edificio della presente richiesta di Agibilità non fossero dovuti, specificarne i motivi: _____

(--) **si considera corpo scala anche quello presente nelle unità immobiliari su più piani.**

C.I.T.E.C. s.p.a. Compagnia Italiana di Tecniche di Elaborazione e Computers

Firma del richiedente _____

IL DIRETTORE
(Ing. Fabio Pacciani)

a documentazione allegata in copia è conforme agli originali depositati presso i nti uffici e/o in possesso del richiedente.

toscritto/a - La Soc. chiede che le comunicazioni relative alla presente istanza siano inviate a:

_____

_____

_scritto/a_____si riserva icare tempestivamente ogni eventuale variazione della residenza/sede all'Ufficio Agibilità.

uisiti saranno utilizzati dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196 del o 2003 e s.m.i.

Firma del richiedente

C.I.T.E.C. s.p.a.
Compagnia Internazionale
di Tecniche di Elaborazione
e Computers

Firma del richiedente _____

C.I.T.E.C. s.p.a.
Compagnia Internazionale
di Tecniche di Elaborazione
e Computers

IL DIRETTORE
(Ing. Fabio Pacciani)

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici

U.O. – Procedimenti Edilizi Speciali
Servizio Agibilità

ROMA CAPITALE 39
6.Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
data 9/6/11
Prot. Gen. n. 45749

OGGETTO: Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità.
Immobile sito in Via Enrico Ortolani n. 179 – 181 - 191

DICHARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO AI SENSI del D.P.R. 445/2000

Il sottoscritto Presidente della Società CITEC S.p.A. con sede in Roma, Via Carissimi n. 37, Ing. Uriele Silvestri nato a Roma il 24/03/1942 Cod. Fisc. SLVRLU42C24H510R

DICHIARA

DATI TECNICI DELL'EDIFICIO

Superficie del Lotto	mq.	4.474,50
Superficie coperta dell'edificio	mq.	1.670,79
Corpi scala	n.	2
Cubatura realizzata entro terra	mc.	2.505,54
Cubatura realizzata fuori terra	mc.	20.049,48
Totale della cubatura realizzata	**mc.**	**22.555,02**

CONSISTENZA DELL'EDIFICIO

Piano Interrato

n. 1 Autorimessa
n. 2 Locale Produttivo
n. 3 Magazzino
n. 3 Locale Tecnico
n. 2 W.C. (di cui 1 con doppio servizio per disabile)
n. 1 Locale ascensore
n. 2 vani sottoscala

IL DIRETTORE
(Ing. Fabio Pacciani)

Piano Terra

- 1 Hall
- 1 Locale Produttivo
- 1 Hall
- 1 Magazzini / Archivio
- 4 Blocchi W.C. (n. 2 Donne / n. 2 Uomini)
- 1 Ripostiglio

Piano Primo

- 1 Locale Produttivo
- 4 Blocchi W.C. (n. 2 Donne / n. 2 Uomini)
- 2 Magazzini / Archivio
- 1 Ripostiglio

Piano Secondo

- n. 9 Ufficio (di cui n. 2 con Ripostiglio)
- 1 Magazzini / Archivio
- n. 3 Blocchi W.C.
- n. 2 Ripostiglio
- 1 Locale Produttivo

Roma 6 giugno '11

Il Presidente

IL DIRETTORE
(Ing. Fabio Pacciani)

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici

U.O. – Procedimenti Edilizi Speciali
Servizio Agibilità

ROMA CAPITALE
5.Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
09 GIU. 2011
Prot. Gen. n. 65749

OGGETTO: Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità.
Immobile sito in Via Enrico Ortolani n. 179 – 181 - 191

DICHARAZIONE AI SENSI del D.P.R. 445/2000

Il sottoscritto Arch. Antonio Marchitelli, con studio in Roma, Via della Giuliana, 83/a, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma al n. 2528, tel. 0639741286, in qualità di progettista e Direttore dei Lavori dell'edificio per attività produttive sito in Via Enrico Ortolani. 179, 181, 191 di proprietà CITEC S.p.A.

DICHIARA

- la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato,
- la prosciugatura dei muri,
- la salubrità degli ambienti.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ROMA E RIETI
ARCHITETTO ANTONIO MARCHITELLI N. 2528

Roma 6 giugno '11

IL DIRETTORE
(Ing. Fabio Pacciani)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELLE OPERE

Il sottoscritto dott. arch. Antonio Marchitelli, con studio in Roma Via della Giuliana, 83/a, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 25 28, sotto la propria responsabilità

DICHIARA:

- L'edificio sito in Acilia Dragona Roma (nuova costruzione) Via Enrico Ortolani nn. 179,181,191, è stato realizzato senza barriere architettoniche, secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001, specificatamente agli articoli 77 e82.

Roma 15 Febbraio 2010

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E RIETI
ARCHITETTO ANTONIO MARCHITELLI N. 2528

Il tecnico

IL DIRETTORE
(Ing. Fabio Pacciani)

acea

Acea Ato 2 SpA

Direzione Commerciale
Servizio Clienti
Preventivi

C.I.T.E.C. S.P.A.
ACILIA
04 MAR. 2010
R

ROMA CAPITALE
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
data 09 GIU. 2011
Prot. Gen. n. 45749

ATO2 PART. SpA
24/02/2010
6021
PROT.PARTENZE

Alla
Soc. CITEC Spa
Via Giacomo Carissimi,37
00198 - Roma

ATTESTATO di imbocco in fogna dell'immobile in Via Enrico Ortolani, 179-181-191
(Foglio 1074; Particella 2235) Rif. n° 2009/17721

PREMESSO:
- che l'ACEA ATO2 Spa ha realizzato la rete fognaria in località Comune di Roma, compresa nel Piano per il risanamento idrosanitario delle borgate romane;
- che essa è stata altresì incaricata di esperire le procedure tecniche per gli imbocchi nella citata fognatura degli scarichi dei singoli fabbricati;
- che la documentazione tecnica prodotta dall'interessato è conforme alle prescrizioni impartite dal Comune di Roma;
- che a seguito di ciò all'interessato è stato rilasciato il nulla osta, limitatamente ai soli liquami domestici, prot. n° 31792 in data 17/12/09, per l'esecuzione a sua cura e spese dell'imbocco nella fognatura gestita da questa Società, nonchè l'autorizzazione del Municipio 13 per l'apertura di cavi n° 3 del 13/01/10;
- che la fognatura ha esito nel depuratore di OSTIA;

VISTA:
1) la documentazione tecnica allegata alla domanda presentata presso il Municipio 13 in data 03/11/09 con protocollo n° 101337;
2) l'Istruttoria a firma del tecnico e del funzionario ACEA ATO2 Spa;
3) l'Asseverazione a firma del direttore dei lavori geom. Claudio D'Agostino, iscritto all'Albo professionale della Provincia di Roma con il n° 9188, nella quale si dichiara che l'allaccio è stato realizzato conformemente al progetto approvato.

SI ATTESTA

che la Soc. CITEC Spa ha eseguito il predetto manufatto al servizio dell'immobile sito in Via Enrico Ortolani, 179-181-191 (edificio residenziale realizzato con Determinazione Dirigenziale n° 113 del 25/11/2004), in conformità al progetto approvato.

IL RESPONSABILE
Massimiliano Perri

IL DIRETTORE