



Ordine degli Ingegneri di Roma
Commissione Estimo Immobiliare Industriale ed Agrario

Il Progetto Urbano e Roma
Presentazione del Quaderno Speciale
Sala Protomoteca
Piazza del Campidoglio
9 aprile 2026

Modalità di finanziarizzazione degli interventi di trasformazione urbana
la valutazione immobiliare
Dott. Ing. Alberto Taddei

Uno degli aspetti meno appariscenti all'interno di un intervento di ristrutturazione urbana è la modalità di finanziarizzazione dell' intervento stesso e la valutazione economica dell'iniziativa.

Al posto di progetti, piante prospetti e sezioni, rendering con lo stato futuro , avremo una serie anonima ed a volte poco simpatica di numeri e formule



Andamento prezzi mercato residenziale Roma – fonte immobiliare.it



Innanzitutto cos'è la trasformazione urbana: La TU è riqualificazione di parti di città per:

- eliminare/ridurre il degrado urbano causato dall'abbandono di porzioni di territorio ovvero di ex agglomerati industriali, caserme ecc
- valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico e privato
- migliorare la qualità della vita urbana, ivi compresa la mobilità, il verde pubblico
- contenere il consumo di suolo non ancora costruito
- migliorare (anche con iniziative di Partenariato Pubblico Privato - PPP)

la gestione di sanità, istruzione, cultura, sport, etc. e non solo, il mondo del lavoro (uffici, negozi, fabbriche, etc.) e le abitazioni



La TU è pertanto un intervento di grandi dimensioni, non limitato alla riqualificazione di interi fabbricati ma teso alla riqualificazione di aree estese e di porzioni di quartieri, con l'intento di migliorare non solo l'aspetto urbanistico ma anche quello sociale, per il maggior impatto sulla popolazione e per la necessità di un ampio consenso fin dalla sua ideazione. Possiamo suddividere gli interventi di trasformazione urbana in 3 categorie, in funzione del ritorno che lo stesso avrà, non solo in termini economici.



Nella prima categoria possiamo inserire gli interventi di TU che generano un ritorno positivo per la collettività e per l'imprenditore. Questa viene generalmente considerata la soluzione ottimale in quanto coniuga gli interessi legittimi dell'imprenditore con quelli della collettività, in un mix che è anche frutto di una mediazione tra le parti sociali interessate;

Nella seconda categoria vi sono gli interventi nei quali il ritorno per l'imprenditore è massimo mentre quello per la collettività è minimo se non addirittura assente;

Nella terza categoria possiamo inserire infine gli interventi dove il ritorno dell'imprenditore è molto limitato (se non addirittura in perdita) mentre per la collettività è prevalente.



Esaminando le tre categorie, in funzione ripeto del ritorno complessivo, possiamo osservare come la prima sia la soluzione ottimale per una trasformazione urbana in quanto apporta benefici per tutte le parti coinvolte nell'operazione e non genera contrasti di tipo sociale (proteste, blocchi del cantiere ecc), mentre per la seconda categoria dove il ritorno per la collettività è minimo se non addirittura nullo potremmo trovarci di fronte alla mancanza di consenso generale, potrebbero innescarsi tensioni sociali con un conseguente calo di consensi del partito al governo del territorio interessato. In ultimo la terza categoria, quella nella quale l'utile dell'imprenditore è limitato, potrebbero verificarsi fermi anche prolungati nell'attività edilizia con prolungamento dei tempi di esecuzione complessivi, rischio di fallimento e di non completamento della TU.

Identificare in quale delle tre categorie sopradescritte è posizionato l'intervento oggetto di valutazione immobiliare è essenziale per addivenire ad una stima quanto più puntuale possibile, che valuti non solo il costo delle opere ma anche il loro impatto sociale e le tempistiche, che nel caso della TU non possono che essere di lungo periodo.

Indicativamente possiamo assumere, in funzione delle categorie sopra indicate, le seguenti finestre temporali di durata delle iniziative, anche alla luce della pregressa esperienza:

prima categoria, dai 10 ai 20 anni

seconda categoria, dai 5 ai 10

terza categoria, oltre 20

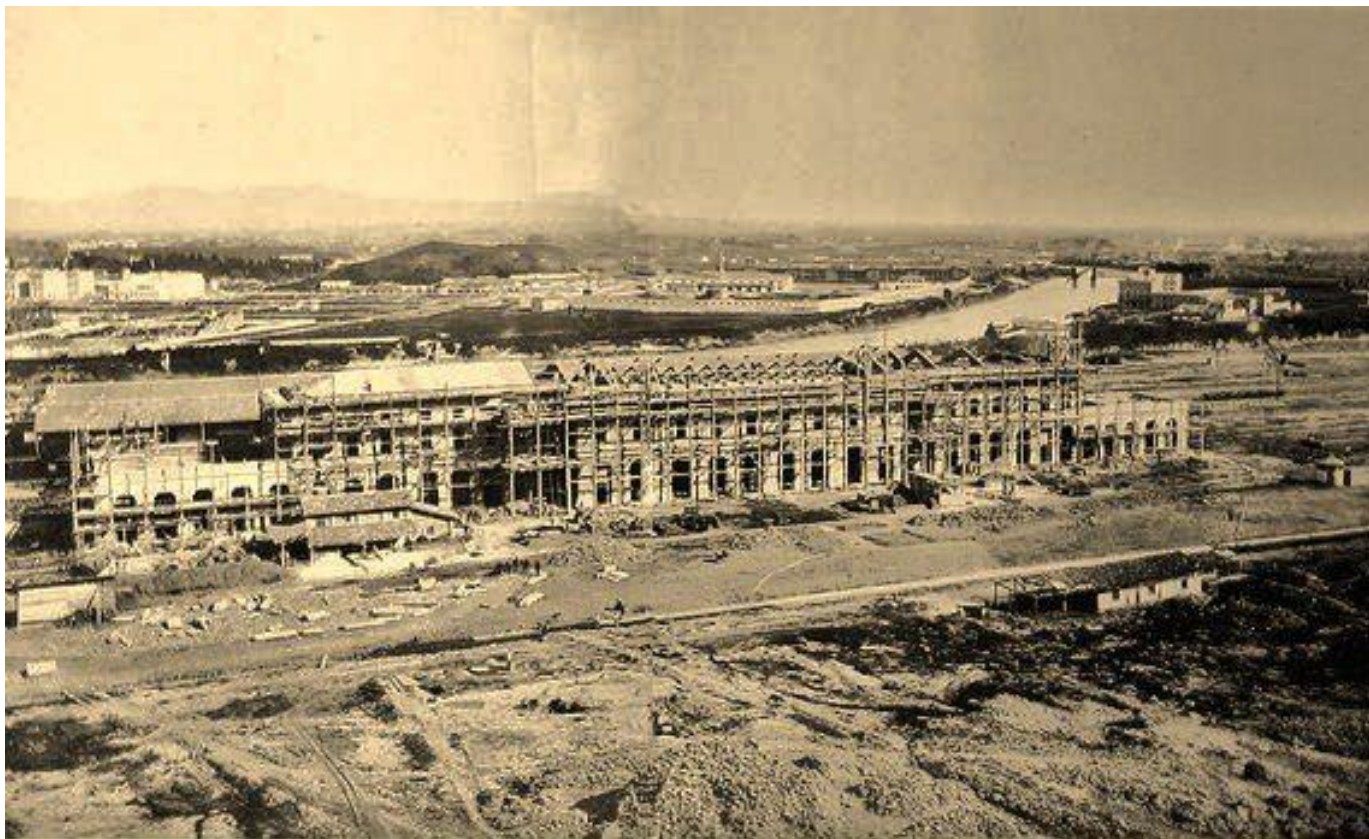


Il mio intervento non è finalizzato ad una lezione sulla stima immobiliare ma a sottolineare la necessità di convergenza degli interessi privati con quelli pubblici, affinché si realizzino quelle sinergie che consentono da un lato la realizzazione dell'intervento e quindi l'utile d'impresa, dall'altro l'eliminazione di un fabbricato abbandonato o area dismessa, la riqualificazione anche sociale delle zone interessate.

E non è un caso che i nuovi fabbricati realizzati nell'unione europea debbano tenere conto dei fattori ESG – acronimo di Environmental (ambiente), Social (società) e Governance - e dei fattori di rischio dei territori ove gli immobili oggetto di valutazione sono edificati.

La riqualificazione urbana quindi oltre ad ottemperare all'utilizzo di tecnologie e materiali atti alla riduzione dei consumi energetici, dovrà essere progettata e realizzata eliminando quelle aree di disagio sociale ed economico che naturalmente si generano in corrispondenza di enclave economicamente rilevanti. Vorrei quindi portare un esempio di una parte della città che attende da anni una riqualificazione ma che ad oggi non vede luce

La stazione di Trastevere





Anno 1925 circa





Stralcio PRG del 1883

La stazione Trastevere del 1890 è una stazione ferroviaria dismessa con accesso da Piazza Ippolito Nievo, nel Quartiere Gianicolense. Fu costruita nel 1890 per sopperire alla funzione della vecchia struttura di Roma Porta Portese, edificata nel 1859 dal Papa Pio IX.

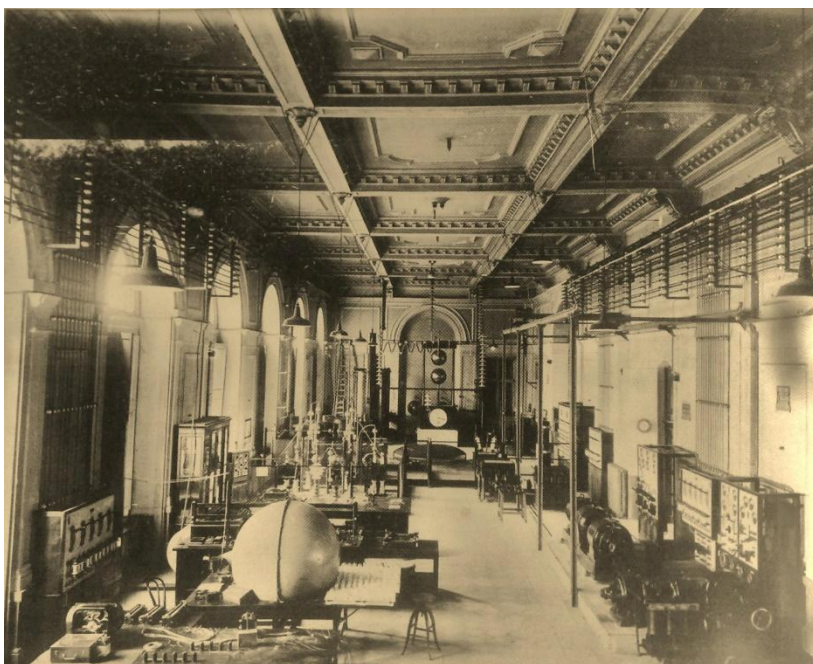
Pensata come il secondo grande scalo della capitale nel versante meridionale di Roma, l'edificio fu elaborato in maniera particolarmente monumentale. Il terreno fu espropriato nel 1888 alla Confraternita Israelitica della Carità e Morte.



Stralcio estratto di mappa N.C.T. di impianto del 1930

I lavori iniziarono nel 1888 e terminarono nel 1890, e si svolsero contemporaneamente a quelli per la realizzazione del Viale del Re. L'edificio posto sul versante dei binari ospitava una grande tettoia di ferro riccamente decorata che copriva i cinque binari destinati ai passeggeri ed accanto ad essi vi erano cinque binari per i treni merci ed ulteriori cinque tronchi a servizio dei capannoni merci.

Lungo la Via Portuense, per colmare il dislivello tra il livello dei binari e quello della strada fu costruito un grande muro in tufo, nel quale si aprivano le grandi arcate dei magazzini per le merci. Ai lati del muro si aprivano due rampe che consentivano il passaggio di mezzi di carico al piano binari dalla via Portuense. Dalla rampa verso Porta Portese è nato il Clivio Portuense



Interno

Nel 1931 lo scalo merci veniva cancellato dal PRG per fare spazio ad un quartiere di abitazioni intensive. La stazione sarebbe stata demolita per far posto ad una grande piazza che era in asse con la rampa di Via Ugo Bassi. Durante la Seconda Guerra Mondiale i binari furono eliminati e l'area della stazione fu trasformata in caserma. Alla fine della guerra, negli anni 50, si decise di attuare il PRG e lottizzarne tutte le aree, In quegli anni le Ferrovie dello Stato destinarono il fabbricato viaggiatori a sede dell'Istituto di Dinamica Sperimentale delle Ferrovie dello Stato



Negli anni novanta la stazione è stata definitivamente abbandonata, spogliata anche dell'ultima vestigia, una locomotiva a vapore modello 625.001.

Nel 2005 le Ferrovie hanno messo in vendita l'edificio, comprato dall'immobiliarista Statuto per quarantacinque milioni di euro



Il progetto di riqualificazione

L'intenzione della proprietà era di riqualificare l'intera area sulla quale sorge la stazione e gli edifici accessori. Per quanto riguarda l'edificio principale era previsto un intervento di ristrutturazione con recupero e restauro architettonico delle facciate, anche mediante un ampliamento, e la demolizione e ricostruzione dei fabbricati accessori.

Il progetto nella sua stesura definitiva veniva presentato nell'aprile del 2015.

La valutazione immobiliare del bene risale ad aprile 2018, con il permesso di costruire ancora in itinere, che stimava l'intervento «as is» in circa 60.000.000, assumendo per certo il rilascio del P.d.C. e con cronoprogramma di chiusura dell'iniziativa per il 2027



La Valutazione – il cronoprogramma

La tempistica utilizzata nella valutazione del 2018 era condivisibile in considerazione dei tempi piuttosto lunghi per l'ottenimento dei permessi, in quanto la previsione di inizio dei lavori per il marzo 2021 (ulteriori tre anni per il rilascio delle autorizzazioni) sembrava particolarmente prudente.

Di contro anche la data di ultimazione della commercializzazione, indicata a marzo 2027, forniva respiro per ottenere il miglior risultato possibile dalla commercializzazione.

Purtroppo nel maggio del 2019 arriva inaspettato il diniego al rilascio del Permesso di Costruire



Nel 2019 quindi abbiamo lo stop all'iniziativa, peraltro ad oggi salvo errore ancora in stallo, ed il fabbricato si trova nella situazione di abbandono che possiamo vedere oggi.

Una nuova valutazione del bene, effettuata a fine 2021, ipotizzava il termine del procedimento di ricorso al Tribunale Amministrativo per la fine del 2022 e conseguentemente, adottando criteri prudenziali (ad esempio il rilascio del P.d.C. senza le premialità previste) portava la valutazione ad euro 38.000.000 circa

Attualmente il prezzo medio degli immobili residenziali a Roma è in ripresa dopo una flessione nel 2020, il che consentirebbe, a parità di condizioni, di commercializzare l'iniziativa secondo le previsioni economiche.

Tuttavia l'aumento dei costi delle materie prime e della manodopera rischiano di contro di assottigliare il margine dell'imprenditore.

La tempistica relativa al rilascio delle autorizzazioni è determinante per la riuscita – anche e soprattutto economica – di un progetto di riqualificazione.



Andamento Valutazione

Anno 2005	euro	45.000.000
Anno 2018	euro	60.000.000
Anno 2021	euro	38.000.000*
Anno 2026	euro	40.000.000

* senza premialità per aumento SUL



In estrema sintesi, la tempistica in un intervento del genere segna il confine tra il «si può fare» e il «non si può fare più».

Il costo degli interessi passivi dei finanziamenti ovvero il mancato incasso rappresentano un costo importante che si apprezza con il passare del tempo.

Infine, nonostante il PRG consentisse una premialità (e di tale fattispecie se ne sia tenuto conto in sede di redazione della valutazione) il mancato riconoscimento riduce se non azzerà i margini di guadagno dell'impresa



GRAZIE DELL'ATTENZIONE

Dott. Ing. Alberto Taddei

studiotecnicotaddei@gmail.com

Cell. 3386115634