



COLDWELL BANKER
COMMERCIAL
REALTY ADVISORY

ROMA COMPLESSO IMMOBILIARE BORGHESIANA

2025





INDICE

1.	UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ	3
3.	INQUADRAMENTO GENERALE	4
4.	NUOVA PROPOSTA PROGETTUALE	5
5.	CONVENZIONE SINTESI ITER URBANISTICO	6
6.	CONVENZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE	7
7.	I LOTTI	8
8.	GALLERY	14
9.	CONTATTI	16



UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Il complesso immobiliare si trova in località “La Borghesiana”, tra via Opi e Via Giulianova, nella periferia Est di Roma, zona compresa tra i Comuni di Colonna, Monte Porzio Catone, Frascati a sud e di Tivoli a nord e dista circa 26 km dal centro di Roma.

L’area risulta servita da diverse linee autobus del trasporto pubblico urbano e dal servizio di trasporto pubblico di superficie extraurbano regionale gestito dalla società COTRAL. A maggiore distanza, su direttrici radiali di penetrazione urbana, rispettivamente a nord e a sud dell’area di intervento, si trovano la linea ferroviaria FR2 Roma - Tivoli e la ferrovia concessa Roma - Pantano Borghese. Inoltre la nuova linea della Metro C – fermata Finocchio, distante dall’area circa poco meno di 4 Km permette il collegamento dell’area con il centro della città.

La zona è caratterizzata principalmente da insediamenti di tipo residenziale sorti abusivamente con un’edificazione a “macchia di leopardo”. Il programma di riqualificazione urbano del quale fa parte il Comprensorio della “Borghesiana” intende adeguare e completare l’urbanizzazione primaria degli insediamenti, in particolare le reti idrica e fognaria, realizzare i servizi pubblici già previsti dalla pianificazione attuativa di recupero urbanistico, acquisire e valorizzare le aree di valenza ambientale, migliorare l’accessibilità esterna e i collegamenti interni ed infine creare una nuova centralità urbana sede di attrezzature di servizio pubblico e privato.



Punti di interesse:

Centro Commerciale Roma Est	7 km 14’ in auto
Università Tor Vergata	11 Km 15’ in auto
Policlinico Casilino	11 Km 15’ in auto



Collegamenti:

Fermate Autobus linee 107, 508, C9, 055, 314, 042,107	400 m 5’ a piedi
Metro C – fermata Finocchio	3,8 km/ 9’ in auto
Grande Raccordo Anulare – GRA	7,9 km 15’ in auto
Autostrada A24 e connessione Autostrada A1	8,3 Km 11’ in auto
Aeroporto Ciampino	20,4 km 28’ in auto

NUOVA PROPOSTA PROGETTUALE

La nuova proposta progettuale prevede una riconfigurazione delle superfici destinate a **servizi** e a **verde pubblico** tra i due lotti componenti il Comprensorio , sviluppata su una **superficie territoriale pari a 78.950 mq.**

COMPARTI FONDIARI	SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE	SUPERFICIE FONDIARIA MISTA	SUPERFICIE FONDIARIA NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE EDIFICABILE CONVENZIONALE RESIDENZIALE	SUPERFICIE EDIFICABILE CONVENZIONALE NON RESIDENZIALE	VOLUME RESIDENZIALE	VOLUME NON RESIDENZIALE	IND. FOND. DI PROG.	IND. FOND. MAX
Z1	12.971	-	-	5.722,63	-	17.099,38	-	1,32	2,00
Z2	20.023	-	-	9.363,13	-	29.401,62	-	1,47	1,50
Z3	17.698	-	-	9.269,23	-	26.010,70	-	1,47	1,50
Z4	-	-	9.913	-	500,00	-	1.750,00	0,17	3,00
Z5A	-	-	5.930	-	2.493,00	-	11.218,50	1,89	3,00
Z5B	-	9.965	-	4.947,86	820,00	12.070,30	2.870,00	1,50	1,50
Z5C	-	-	2.450	-	437,55	-	1.968,98	0,80	3,00
TOT.	50.692	9.965	18.293	29.302,85	4.250,55	84.582,00	17.807,48	-	-

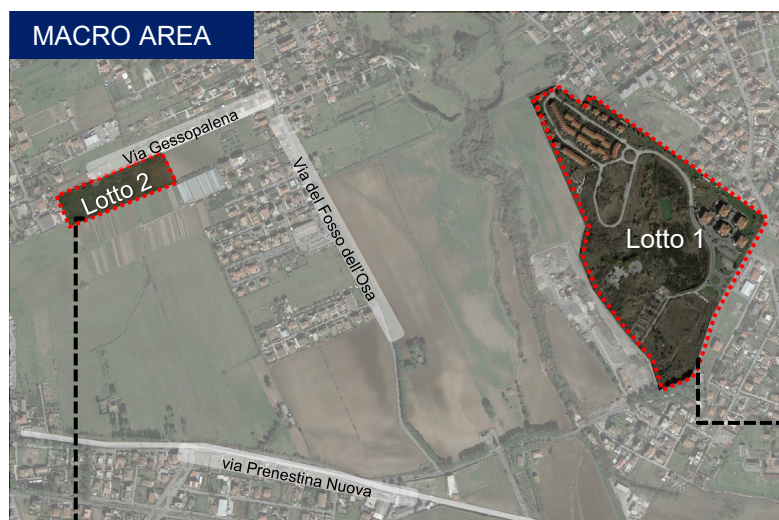
- **20/12/2004** **Stipula della Convenzione Urbanistica** (Notaio Cimmino - rep. 55753, racc. 16657) che disciplina la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e secondaria straordinaria poste in capo al soggetto attuatore a scomputo dei relativi oneri dovuti in relazione all'edificazione privata;
- **Anno 2014** **Proroga della Convenzione con scadenza fissata al 20/12/2017** ai sensi dell'art 30, c. 3bis, D.L. 69/2013 convertito in Legge 98/2013);
- **10/11/2017** Il Municipio Roma VI si pronuncia favorevolmente per la realizzazione di uno stralcio funzionale all'interno del Comparto Z2 da destinare a Sezione Carabinieri e alloggi, su interesse manifestato delle Legione Carabinieri Lazio – Compagnia di Tivoli;
- **20/12/2017** Delibera n.279 di Roma Capitale per **prolungamento della validità della Convenzione fino al 20/12/2018** per la predisposizione di tutti gli atti propedeutici alla novazione della Convenzione previa identificazione di nuovo soggetto attuatore;
- **26/11/201** stata presentata una ulteriore **richiesta di proroga della validità della Convenzione unitamente al progetto di trasformazione del Centro Anziani in Caserma dei Carabinieri**;
- **19/12/2018** con Determina Dirigenziale rep. QI/2073/2018 il Comune di Roma Capitale ha disposto di **prorogare l'efficacia della Convenzione di un fino al 20/12/2019**;
- **03/12/2019** La Curatela Fallimentare ha presentato una richiesta di proroga e l'Amministrazione Capitolina, con Determinazione Dirigenziale n°191886 del 13.12.2019, ha deliberato di **prorogare la durata Convenzione fino al 20/12/2021**.
- **20/05/2021** è stato presentato il nuovo progetto completo di tutti gli elaborati per l'ottenimento dei pareri da parte degli Enti chiamati a partecipare alla Conferenza dei Servizi preliminare.
- **04/06/2021** il Dipartimento Urbanistica di Roma Capitale ha indetto la Conferenza di Servizi preliminare ai sensi dell'art. 14 comma 3 ed art. 14-bis della L. 241/1990, in forma semplificata e modalità asincrona.
- è stata presentata lettera di proroga per il rinnovo della validità della Convenzione per ulteriori tre anni, fissando il nuovo termine al 20.12.2024.
- **03/11/2022** con Deliberazione n.365 la Giunta Capitolina prot. RC n.32194/2022 ha deliberato di

adottare le modifiche all'intervento B4 del Programma di riqualificazione Urbana art. 2 L.179 del 1992 "Borghesiana", di approvare il nuovo quadro economico e lo scomputo degli oneri mediante realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e del Contributo Straordinario e di autorizzare la sottoscrizione della Convenzione novativa, sulla base dello schema approvato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n°32 del 23.06.2015 con il Soggetto Attuatore individuato a seguito dell'alienazione della procedura fallimentare.



INQUADRAMENTO GENERALE

Il programma di riqualificazione urbano del quale fa parte il Comprensorio della “Borghesiana” intende adeguare e completare l'urbanizzazione primaria degli insediamenti, in particolare la rete idrica e fognaria, realizzare i servizi pubblici già previsti dalla pianificazione attuativa di recupero urbanistico, acquisire e valorizzare le aree di valenza ambientale, migliorare l'accessibilità esterna e i collegamenti interni ed infine creare una nuova centralità urbana sede di attrezzature di servizio pubblico e privato.



CONVENZIONE | ONERI DI URBANIZZAZIONE

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione primarie risultano realizzate, e quasi ultimate ad eccezione del verde pubblico, per tutti i lotti tranne che per quelle specificatamente inerenti il lotto “Z4”.



	VERSATO	DA VERSARE	REALIZZATO A SCOMPUTO	DA REALIZZARE A SCOMPUTO
COSTO DI COSTRUZIONE	355.466,63 €	927.526,59 €	-	-
CONTRIBUTO STRAORDINARIO	1.055.662,56 €	1.039.601,99 €	2.111.630,28 €	1.130.096,37 €
OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA	-	-	3.547.703,99 €	2.770.041,52 €
OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA	-	-	338.262,94 €	2.111.787,77 €
	1.411.129,19 €	1.967.128,58 €	5.997.597,21 €	6.011.925,66 €

COMPARTO Z2: 85 % REALIZZATO

- residenziale
- volumetria totale 29.401,62 mc
- 25 edifici
- 154 unità immobiliari
- con box auto coperti e cantine

COMPARTO Z3: 0 % REALIZZATO

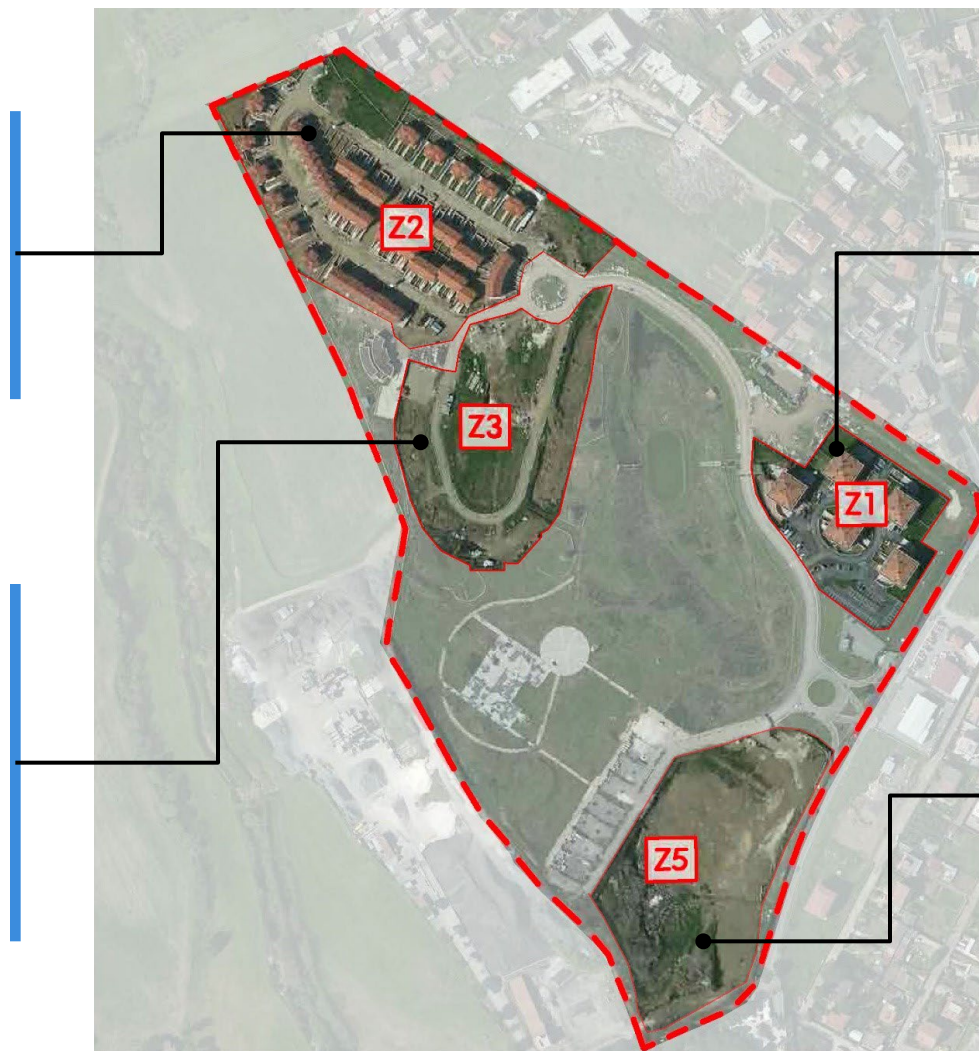
- terreni edificabili
- progetto approvato
- volumetria totale 26.010,70 mc
- 14 edifici
- 122 unità immobiliari
- con box auto coperti e cantine

COMPARTO Z1: 100 % REALIZZATO

- residenziale
- volumetria 17.099,38 mc
- 5 edifici
- 78 unità immobiliari
- con box auto coperti e cantine

COMPARTO Z5: 0 % REALIZZATO

- terreni edificabili
- residenziale e commerciale
- volumetria totale 28.127,78 mc
- volumetria residenziale 12.070,30 mc
- volumetria non residenziale 16.057,48



LOTTO 1 | COMPARTO Z1



TIPOLOGIA	Abitazioni, villini, box auto
Mq commerciali residui da vendere	3.864,06
N° edifici	5
N° unità	78
N° unità da completare	0
N° unità vendute	34
N° unità da vendere (C-D-E)	20
N° unità occupate da liberare e vendere (A-B)	24

COMPARTO Z1 - 100 % REALIZZATO

- **residenziale**
- edificato sulla base di **PdC n. 57 del 23/01/2008** rilasciato dal **Comune di Roma**
- volumetria **mc. 17.099,38**
- superficie edilizia convenzionata residenziale **mq 5.722,63**
- **5 edifici**
- **2 tipologie edilizie**
- le **unità** sono state **ultimate**, parte degli appartamenti sono stati ceduti a terzi nel corso del tempo
- **78 unità immobiliari** con box auto coperti e cantine
 - di cui **24 (edifici A e B) risultano occupate sine titolo e sono da destinare a social housing** mediante locazione con patto di futura vendita a prezzo concordato
 - residuano **da vendere 20 appartamenti (edifici C e D)**
- **oltre a 71 posti auto in piazzale scoperto** non pertinenti e disponibili per la cessione a terzi.

LOTTO 1 | COMPARTO Z2



TIPOLOGIA	Abitazioni, villini, box auto
Mq commerciali	11.040,34
N° edifici	25
N° unità	154
N° unità da cedere	6
N° unità da vendere	148



COMPARTO Z2 - 85 % REALIZZATO

- **residenziale**
- edificato sulla base di **PdC n. 481 del 24/06/2009** rilasciato dal **Comune di Roma**
- volumetria **mc. 29.401,62**
- superficie edilizia convenzionata residenziale **mq 9.363,13**
- **25 edifici**
- **9 tipologie edilizie**
 - **A:** ville bifamiliari di due piani fuori terra oltre interrati
 - **A1:** ville bifamiliari di due piani fuori terra senza interrato
 - **B-C-D:** edifici in linea di due piani fuori terra oltre interrato
 - **E:** corpi di fabbrica a schiera su due livelli senza interrato con accesso indipendente
 - **F:** abitazioni duplex in corpi di fabbrica a schiera senza interrato e con accesso indipendente
 - **H:** case in linea a due piani fuori terra ed uno interrato con accesso condominiale
- **154 unità** sono state **ultimate al 85 %**
 - di cui 3 villini ovvero **6 unità** sono **alloggi ad uso della caserma dei Carabinieri**

LOTTO 1 | COMPARTO Z3



TIPOLOGIA

Abitazioni, villini,
box auto

Mq commerciali

9.577,46

N° edifici

14

N° unità

122

N° unità da realizzare

122

N° unità da vendere

122

COMPARTO Z3 - 0 % REALIZZATO

- **residenziale**
- **PdC**, presentato dal precedente soggetto, oggi **rilasciato** e da ritirare
- volumetria **mc. 26.010,70**
- superficie edilizia convenzionata residenziale **mq 9.269,23**
- **14 edifici**
- **6 tipologie edilizie**
- **122 unità**
- **da realizzare**
 - alcune opere necessarie per consentire l'utilizzo funzionale del comparto, ovvero **marciapiedi, pavimentazione e manto stradale, segnaletica.**

LOTTO 1 | COMPARTO Z5

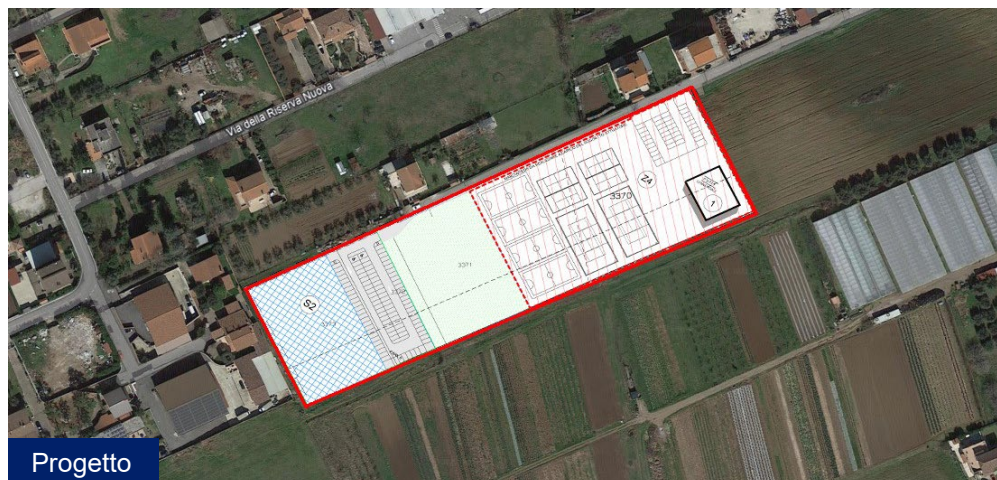


TIPOLOGIA	Mista residenziale e commerciale
Mq commerciali	10.814,54
N° edifici	5
N° edifici da realizzare	5

COMPARTO Z5 - 0 % REALIZZATO

- Residenziale e commerciale
- volumetria non residenziale mc. 16.057,48
 - di cui mc 11.218,50 destinata a media struttura di vendita, 2.493 mq (Z5a)
 - di cui mc 2.870 destinata ad esercizi commerciali di quartiere, 820 mq (Z5b)
 - di cui mc 1.969 a destinazione commerciale superficie lorda mq 437 per media struttura di vendita (Z5c)
- volumetria residenziale mc. 12.070,30 mq 4.947,86 (Z5b)
- 14.200 mq destinati per verde viabilità, piazza pubblica e parcheggi pubblici
- Superficie edilizia convenzionata mq 8.698,41 di cui mq 4.947,86 residenziale

LOTTO 2 | COMPARTO Z4



TIPOLOGIA

Centro sportivo privato aperto al pubblico, area verde, parcheggio, servizi pubblici di quartiere

Mq commerciali	1.912
----------------	-------

N° edifici	1
------------	---

N° unità	1
----------	---

N° unità da realizzare	1
------------------------	---

N° unità da vendere	1
---------------------	---

COMPARTO Z4

- **Terreni** ubicati in via Gessopalena, in un'area separata rispetto a quella del comprensorio principale che ricomprende i Comparti Z1, Z2, Z3 e Z5 in via Opi.
- **Stato attuale** terreni liberi e non urbanizzati
- **Modifica destinazione d'uso** da area residenziale a non residenziale
- **Progetto prevede:**
 - centro sportivo privato aperto al pubblico
 - area verde
 - parcheggio
 - servizi pubblici di quartiere
- volumetria mc. 1.750,00
- 500 mq di cui superficie edilizia convenzionata non residenziale da sviluppare su unico piano **area di pertinenza** del fabbricato è prevista la realizzazione di **campi di gioco** e un area per **parking privato**
- **Interamente da realizzare**

GALLERY | FOCUS COMPARTO Z1



GALLERY | FOCUS COMPARTO Z2



GALLERY | FOCUS COMPARTO Z5





**COLDWELL BANKER
COMMERCIAL**
REALTY ADVISORY

MILANO

Via Camperio 10
20123 Milano
T. +39 02 84076750

ROMA

Via Ludovisi 35
00187 Roma
T. +39 06 39740456

info@cbcommercial.it
cbcommercial.it

COPYRIGHT 2024 © REALTY ADVISORY S.p.A.

Questa presentazione non è vincolante, non è destinata a costituire la base di alcuna decisione e non costituisce o contiene alcun parere (o raccomandazione) da parte di Realty Advisory S.p.A. o di terze parti. Questa presentazione non rende alcuna garanzia, espressa o implicita, di essere completa o di contenere tutte le informazioni che un potenziale cliente può richiedere. Coloro che ricevono questa presentazione devono valutare e controllare tutte le informazioni in essa contenute. Chiunque riceva il presente documento determinerà la pertinenza delle informazioni ivi contenute e svolgerà le proprie valutazioni, ricerche e analisi indipendenti, se necessario, sulla base delle informazioni che riterrà pertinenti. Le persone che entrano in possesso di questa presentazione devono considerare le informazioni in esso contenute come strettamente riservate e non devono divulgarle a terzi senza l'esplicito consenso scritto di Realty Advisory S.p.A.

