



COLDWELL BANKER  
**COMMERCIAL**  
REALTY ADVISORY

# ROMA COMPLESSO IMMOBILIARE BORGHESIANA

2024







# INDICE



COLDWELL BANKER  
COMMERCIAL  
REALTY ADVISORY

|    |                                        |    |
|----|----------------------------------------|----|
| 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

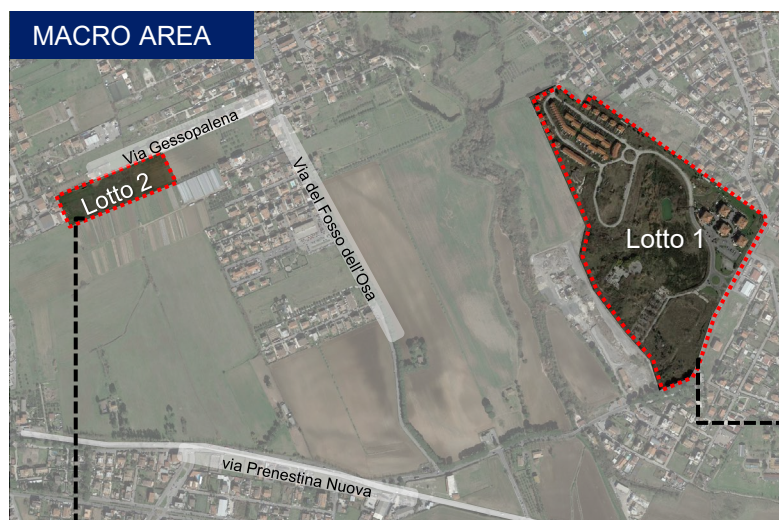
**adottare le modifiche all'intervento B4 del Programma di riqualificazione Urbana art. 2 L.179 del 1992 "Borghesiana", di approvare il nuovo quadro economico e lo scomputo degli oneri mediante realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e del Contributo Straordinario e di autorizzare 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,<br>box auto |
|--------------------------------------------------|----------------------------------|
| Mq commerciali residui<br>da vendere             | 3.864,06                         |
| N° edifici                                       | 5                                |
| N° unità                                         | 78                               |
| N° unità da completare                           | 0                                |
| N° unità vendute                                 | 34                               |
| N° unità da vendere<br>(C-D-E)                   | 20                               |
| N° unità occupate da<br>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 pertinenziali 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,<br>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

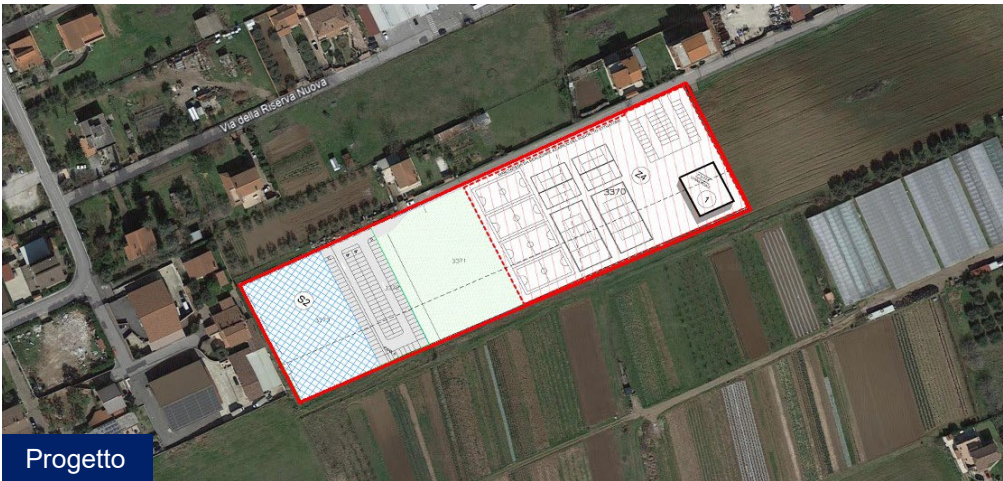


|                          |                                        |
|--------------------------|----------------------------------------|
| TIPOLOGIA                | Mista<br>residenziale e<br>commerciale |
| Mq commerciali           | 10.814,54                              |
| N° edifici               | 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**





| TIPOLOGIA              | Centro sportivo privato, 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 **parcheggio privato**
- **Interamente da realizzare**







# 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 Sicilia 42  
00187 Roma  
T. +39 06 39740456

[info@cbcommercial.it](mailto:info@cbcommercial.it)  
[cbcommercial.it](https://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.*

