



Rocca di Papa, 10/07/2024

**Oggetto:** Perizia di stima per la determinazione del canone di concessione del Teatro Civico comunale

La presente valutazione viene redatta al fine di stabilire il più probabile e congruo valore del **canone di concessione mensile** per il teatro civico comunale di Via San Sebastiano, oggetto di avviso di manifestazione di interesse per l'affidamento in concessione della gestione dello stesso.

### Individuazione catastale

Dalle evidenze catastali, Il fabbricato è identificato al Foglio 32, Particella 101, esso risulta intestato al Comune di Rocca di Papa, proprietà 1000/1000, fin dall'impianto meccanografico.

INTESTATO												
1	COMUNE DI ROCCA DI PAPA										(1) Proprieta' 1000/1000	
Unità immobiliare dal 20/09/2011												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	101				D/8				Euro 1.446,08	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. RM10099613 in atti del 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 96574.1/2011)
Indirizzo		VIA SAN SEBASTIANO n. 17A Piano T										
Notifica		Partita					Mod.58		-			
Mappali Terreni Correlati Codice Comune H404 - Foglio 32 - Particella 101												
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	COMUNE DI ROCCA DI PAPA									(1) Proprieta' 1000/1000		
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987										

### Inquadramento urbanistico e paesaggistico

L'immobile è posto ai margini del centro storico, nella parte nord orientale, lungo la via che collega il centro cittadino al cimitero comunale. A poca distanza dall'edificio è presente il parcheggio multipiano, opera che incide positivamente sulla fruibilità dell'area per gli avventori esterni.



Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, adottato con delibera commissariale n. 639 del 02/08/1974, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27/04/1976 l'area interessata risulta classificata come **zona A – centro storico** ed è regolata dall'art. 4 delle NTA:

*Tale zona riguarda il perimetro del nucleo urbano di più antica formazione.*

*Detta zona è vincolata alla conservazione dell'aspetto e della volumetria totale esistente ed ogni intervento è vincolato alla redazione del piano particolareggiato.*

*Nella zona A gli edifici, pur essendo soggetti a vincolo di conservazione, possono formare oggetto di rinnovamento o di trasformazione, purché condotta con le seguenti cautele:*

*non siano superati gli attuali volumi e la sagoma;*

*non siano aumentate le superfici lorde;*

*siano creati, ove possibile, adeguati parcheggi per autoveicoli, nei limiti della proprietà e nella misura prescritta dall'art. 18 della L. 05/08/1967 n. 765;*

*non siano turbate o compromesse le architetture caratteristiche dell'ambiente.*

*Nella stessa zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:*

*sedi di studi professionali, negozi di qualsiasi tipo, purché consoni all'ambiente e non comportino alterazioni estetiche negli edifici che li accolgono, ristoranti, pensioni ed alberghi, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di circoli ed attività culturali, simili ed attinenti.*

*Gli edifici in detta zona, che hanno un interesse monumentale e storico, siano essi già vincolati o da vincolare ai sensi della L. n. 1089/39, devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture originarie esterne ed interne, ove queste siano connesse con il carattere dell'edificio.*

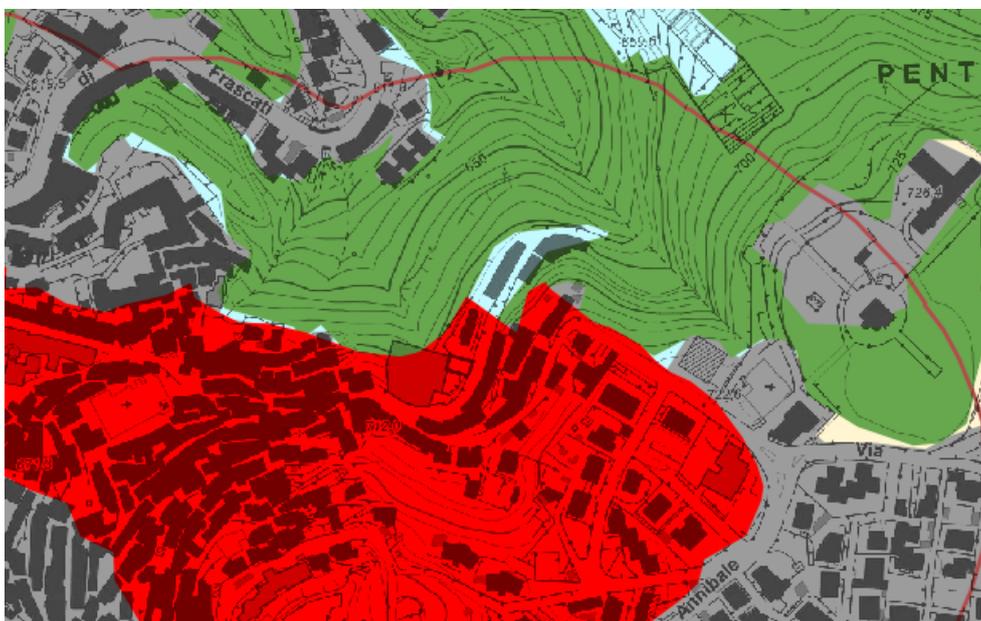
*Per essi sono ammessi unicamente interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico-edilizia, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterarne le caratteristiche architettoniche ed ambientali.*

*I progetti esecutivi devono essere sottoposti preventivamente all'esame della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio per il prescritto nulla osta, al quale resta subordinato il rilascio della relativa licenza di costruzione.*

*Nelle operazioni generali di risanamento della zona le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computi senza tener conto di costruzioni aggiunte in epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale, che possono anche essere demolite onde riportare il centro storico all'aspetto originale.*

Paesaggisticamente l'immobile risulta:

#### Tavola A del PTPR:



Sistema del paesaggio insediativo:

Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

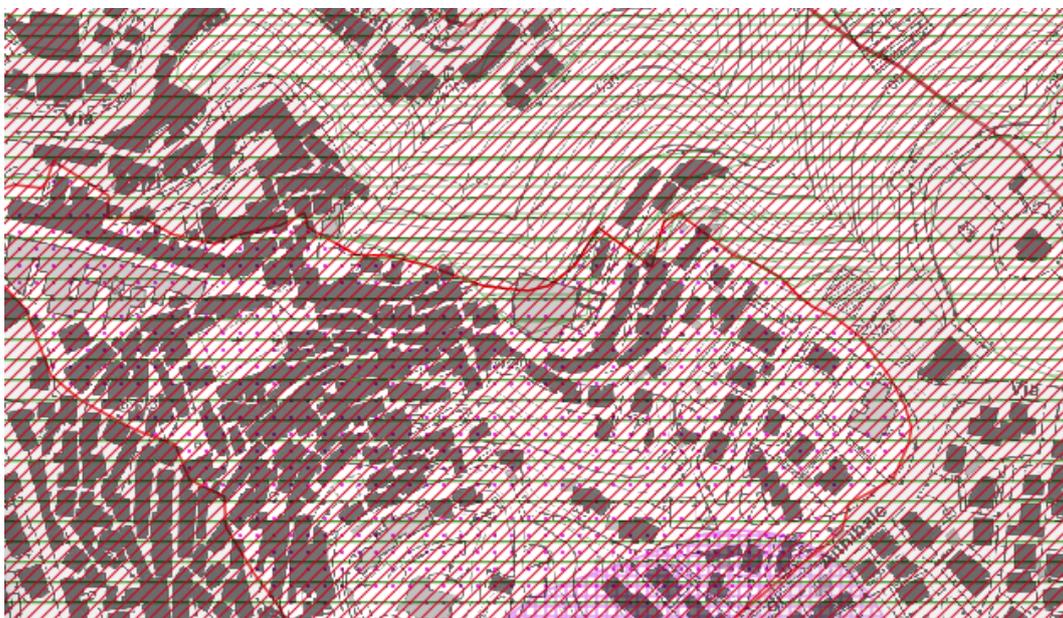
Ai fini della tutela, l'area ove ricade l'immobile è individuata come “Paesaggio degli insediamenti in evoluzione” e normata dall'art.29 delle N.T.A. del P.T.P.R. in cui:

1. Il Paesaggio dell'insediamento in evoluzione è costituito da ambiti anche parzialmente edificati in via di trasformazione o comunque individuati come compatibili con programmi di sviluppo urbano. Possono comprendere territori con originaria destinazione agricola ma ormai inseriti in tessuti urbani o ad essi immediatamente circostanti.
2. Nei paesaggi in evoluzione sono consentite varianti agli strumenti urbanistici a scopo edificatorio.

3. La tutela è volta a promuovere la qualità degli insediamenti urbani attraverso la realizzazione di tessuti integrati, il controllo delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi.

4. La tutela è volta inoltre alla conservazione e valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito anche mediante il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

#### Tavola B del PTPR:



*Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004) – Beni dichiarativi:*

	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
---	-----------	---	------------

*Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) – Beni ricognitivi di legge:*

	f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
	g058_001	g) protezione delle aree boscate	art.39 NTA



L'immobile come lo vediamo oggi è stato inaugurato nel 2007, costruito ex novo sul sedime dell'edificio che anticamente ospitava il mattatoio comunale.

### **Descrizione**

Il teatro è prospiciente via di San Sebastiano, dove è presente sia un ingresso carrabile di 3,50 mt che uno pedonale, il quale si trova alla quota dell'accesso vero e proprio della struttura.

Internamente l'immobile si compone di un livello sottopalco (quota - 1.98 mt), un livello platea (quota 0.00 mt) e un livello galleria (quota +3.30 mt). Tale suddivisione è stata ottimizzata sfruttando anche la pendenza stessa del sito su cui insiste l'opera.

Il prospetto posteriore, che affaccia a Sud-Est, è a ridosso di una parete rocciosa. Su questo lato sono state posizionati gli impianti tecnologici (centrale termica) e l'uscita di emergenza del piano galleria che si va a ricollegare al balcone e alla rampa di accesso disabili. Tale rampa, che ha la pendenza nei limiti di legge, garantisce l'accessibilità al piano superiore.

Il balcone su cui affaccia il piano superiore è uno degli elementi più caratterizzanti dell'intero edificio, esso ha una copertura a padiglione poggiata su quattro colonne.

Funzionalmente i piani sono composti come segue:

Al piano superiore sono presenti le postazioni di "galleria", la sala regia e i servizi igienici;

Al piano terra troviamo la hall di ingresso, i servizi igienici (compreso quello disabili), un ripostiglio e il vano scala che collega al piano superiore. Le postazioni della zona "platea", questa digrada verso il palco con una pendenza pari al 12%.

Il piano superiore, posto ad una quota di 3,30 mt, si compone di una sala regia e i servizi igienici.

Il palcoscenico si sviluppa in piano ed è largo 10 mt, profondo 6 mt e alto 6 mt. Le dimensioni utili si riducono al boccascena di 7,10 mt e una profondità di 5 mt. La scenografia ha un fondale nero armato non smontabile e il sipario elettrico.

Il palcoscenico si collega direttamente col piano sottopalco tramite due scale a chiocciola poste ai lati. A questo livello, vi sono due camerini e due servizi igienici, oltre ad un camerino comune con sei postazioni trucco. L'uscita d'emergenza di questo ambiente porta direttamente su via San Sebastiano.

L'immobile presenta una copertura a falde con travi in legno, che riprende l'originaria forma.



Per quanto riguarda la fornitura impiantistica, la struttura dispone:

**Illuminotecnica**

N°1 ETC Smartfade 2496

N°4 ETC Source Four Zoom 15°-30° (Sagomatore HPL 750W)

N°2 ETC Source Four Zoom 25°-50° (Sagomatore HPL 750W)

N°6 Spotlight Combi 05F (Fresnel 500w)

N°12 Spotlight Combi 12 PC (PC 1000w)

N°6 Spotlight Combi 12 F (Fresnel 1000w)

N°4 Spotlight DOMINO 1000

**Video**

N°1 lettore DVD-Divx

N°1 telo proiezione 500x400 su fondo palco (NON removibile)

**Audio**

N°1 Yamaha MG 166 CX (mixer 10ch XLR - 4ch stereo)

N°3 Microfono ClockAudio D500S

N°1 Radiomicrofono CLOCK AUDIO mod. CW-9000 diversity

N°2 Asta microfonica 210/8

N°1 Amplificatore di potenza analogico Australian Monitor SY 800

N°1 Amplificatore di potenza analogico Australian Monitor SY 1200

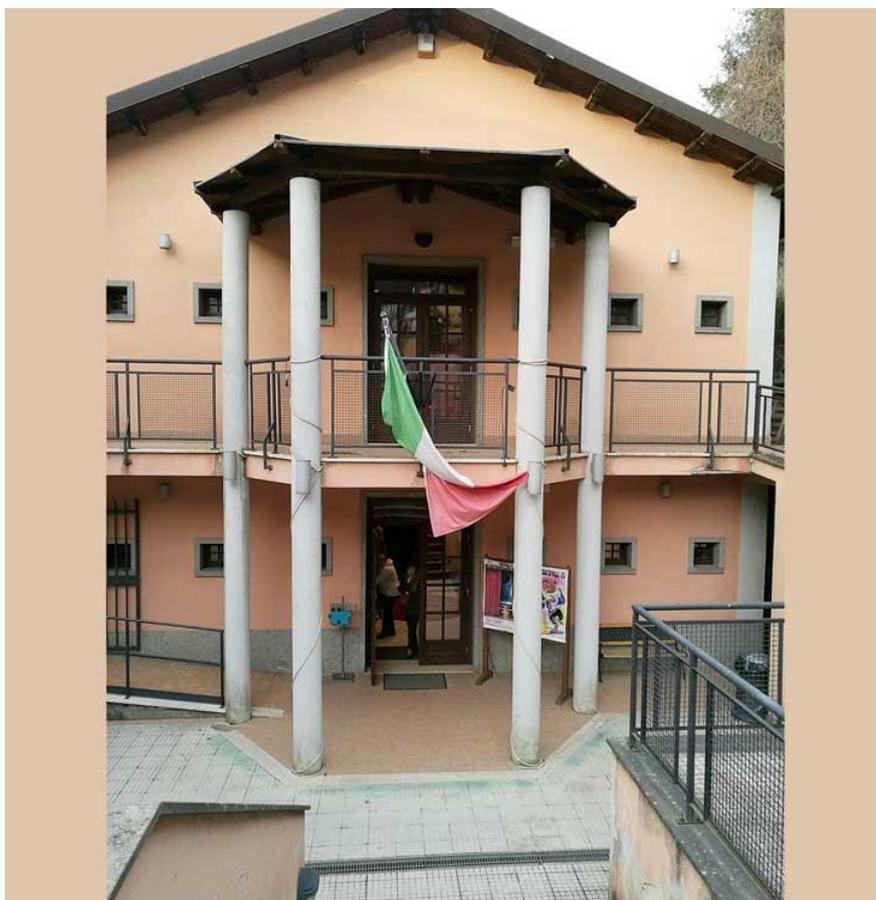
N°2 Diffusori acustici Community XLT 42

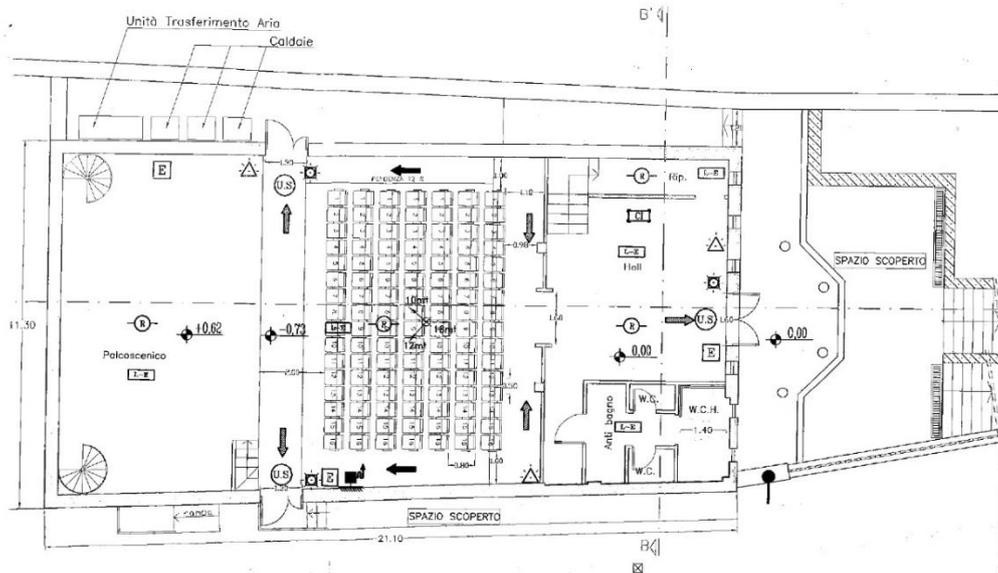


CITTÀ DI  
ROCCA DI PAPA  
CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA

N°2 Monitor di palco COMMUNITY mod. MVP 12

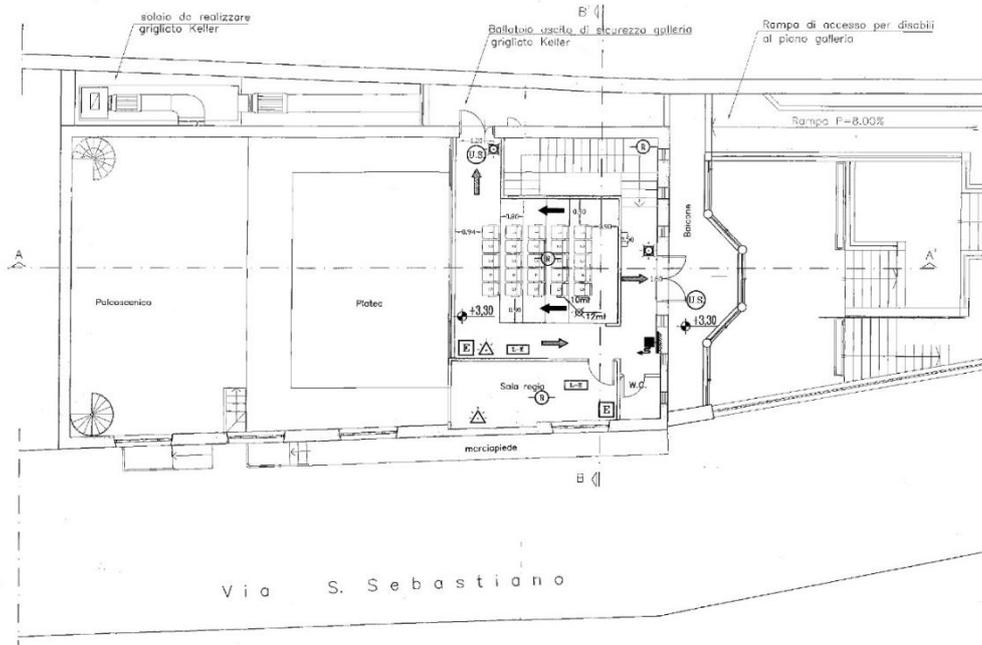
La superficie lorda complessiva dell'immobile è di circa 390 mq.





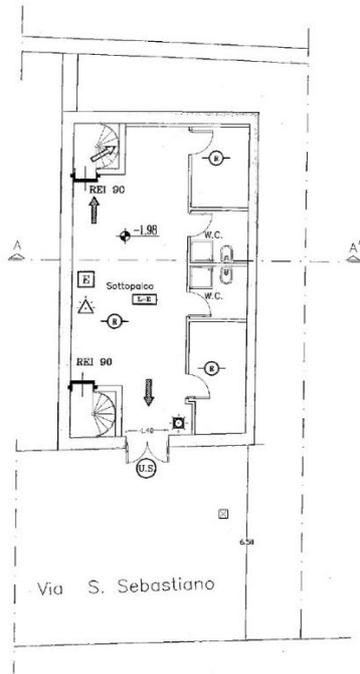
Via S. Sebastiano

PIANTA QUOTA 0.00 (TERRA)

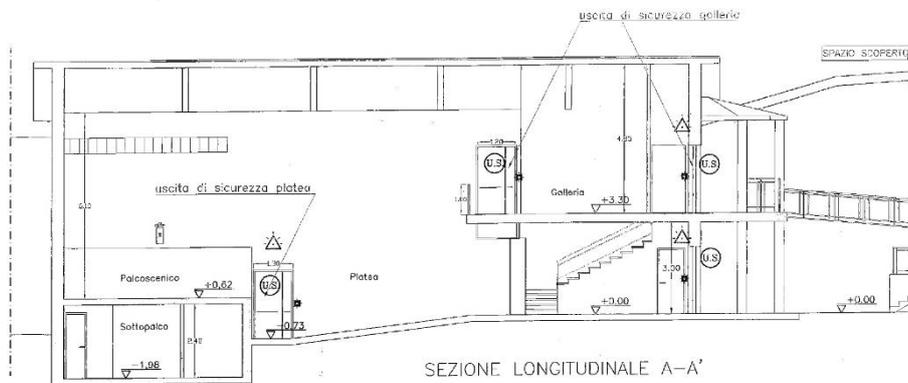


Via S. Sebastiano

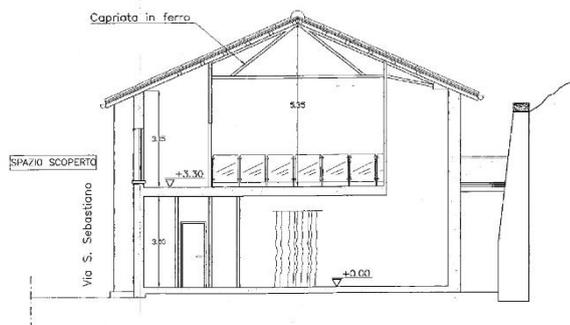
PIANTA QUOTA +3.30 (GALLERIA)



PIANTA QUOTA -1.98 (SOTTOPALCO)



SEZIONE LONGITUDINALE A-A'



SEZIONE TRASVERSALE B-B'



### **Individuazione del metodo di analisi**

In tale fattispecie è opportuno adottare una stima del valore di mercato per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. La stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costruire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal fine sono state considerate le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle del terreno interessato:

#### **A. caratteristiche estrinseche:**

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni, condizioni climatiche e di salubrità

#### **B. caratteristiche intrinseche:**

orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici, presenza di rischio idraulico, salubrità.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, si perviene ad una valutazione come si seguito esposto.

### **Valutazione del valore di locazione di mercato per via sintetica del tipo comparativo**

viene determinato il valore di mercato in applicazione della formula

$$V_{lr} = V_{lb} \times K1 \times K2 \times K3$$

dove:

**V<sub>lr</sub>**= Valore di locazione reale

**V<sub>lb</sub>** = valore di locazione base medio noto e riferito ad aree consimili

**K1** = coefficiente correttivo riferito al grado di manutenzione puntuale dei singoli piani ritenuti omogenei;

**K2** = coefficiente correttivo riferito al grado di fruibilità, tiene conto delle reali attitudini degli spazi nel soddisfacimento del quadro esigenziale di fruizione;

**K3** = coefficiente correttivo riferito al grado di manutenzione dell'edificio nella sua complessità;

Inoltre, tutte le valutazioni seguiranno i seguenti principi fondamentali di stima:

1. **Il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima.** Ciò significa in sostanza affermare che uno stesso bene, in un determinato istante, può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire quindi giudizi di valore differenti, lo scopo costituisce l'elemento preliminare ed indispensabile della stima in quanto in funzione di esso viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima, una corretta valutazione di un bene economico è possibile soltanto allorché si stato preventivamente definito il fine per cui la stima stessa viene richiesta; una corretta interpretazione dei risultati di una stima può essere effettuata soltanto se sia noto il fine per cui la stima stessa è stata condotta.
2. **La previsione è l'attributo indispensabile del giudizio di stima.** Valutare significa esprimere giudizi di equivalenza fra beni economici. Tale equivalenza può essere di tipo storico quando dati storici inducono a constatare quanto in un determinato periodo, scopo e circostanze il bene economico era stato valutato in termini monetari, cioè il suo prezzo, e di tipo ipotetico se riferita a circostanza o motivi che ritengono attualmente in essere o che potranno aver luogo in futuro. La stima è dunque la previsione di un prezzo futuro che dovrebbe verificarsi per effetto di cause note e già attualmente agenti. L'attribuzione di valore pertanto precede il prezzo che potrà verificarsi, mentre il valore di un bene economico può definirsi come previsione del rapporto tra il grado di utilità del bene stesso e quello di una data quantità di moneta.
3. **Il metodo di stima è unico e si basa esclusivamente sulla comparazione.** Il metodo estimativo consiste nel confronto sintetico o comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di cambio. una volta costruita la scala dei prezzi, si dovrà individuare il gradino nel quale inserire il bene da stimare scegliendo come elemento ordinatore uno o più parametri di confronto comuni a tutti i beni in gioco.
4. **Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido.** esso dovrà quindi essere formulato secondo il principio dell'ordinarietà, attribuendo a ordinario il significato statistico di più frequente. L'oggettività del confronto da istituire va perseguita nella scelta delle caratteristiche che maggiormente possono influire sullo scopo della stima: alla base della comparazione dovrà essere posta una opportuna serie di parametri, comuni a tutti i beni comparati, che presentino la possibilità di essere espressi quantitativamente e nel contempo qualificchino in misura sufficiente ciascuno dei beni relativamente allo scopo della stima.

### **Determinazione del valore di locazione di base**

A tal fine si attinge alle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento alla zona più prossima ed omogenea con quella oggetto di analisi, utilizzando la tipologia edilizia più affine con quella oggetto di stima viste le sue finalità.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROCCA DI PAPA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO (PIAZZA DUOMO)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	900	1350	L	3,8	5,5	L

Vista la qualità e lo stato manutentivo dell'immobile si sceglie come valore medio € 5,00 al metro quadro, che verrà successivamente rimodulato con l'applicazione dei coefficienti correttivi.

### Determinazione del valore di locazione reale (vlr)

Individuate, analizzate e valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene con particolare riferimento allo stato manutentivo attuale e alla reale fruibilità dei locali si riepiloga la seguente tabella di calcolo con l'individuazione differenziale dei coefficienti correttivi applicati:

Consistenza		Valore Base mq/mese	Coefficiente correttivo		Valore di locazione reale	
Livello	Sup. Lorda mq	5,00 €	K1	K2	€/mese	
sottopalco	72	360,00 €	1	0,8	288,00 €	
platea	240	1.200,00 €	1	1	1.200,00 €	
galleria	80,25	401,25 €	1	0,9	361,13 €	
392,25		1.961,25 €			1.849,13 €	
					canone mensile arrotondato	1.850,00 €
					canone annuale	22.200,00 €
					K3	0,85
					canone mensile finale	1.572,50 €
					canone mensile di applicazione (30%)	471,75 €

Preso atto che, secondo la giurisprudenza, **se l'immobile fa parte del patrimonio indisponibile o del demanio, si tratta di una concessione; se invece fa parte del patrimonio disponibile, si tratta di una locazione**, e visto che la natura dell'immobile è quella stabilita dalla Legge, il valore finale sul calcolo



del canone di concessione è stato applicato seguendo le linee guida della Regione Lazio presenti nella D.G.R. del 22/09/2020 n. 619 che stabilisce i criteri con cui applicare i canoni ricognitori a beni immobili del patrimonio indisponibile regionale.

L'articolo 2, ambito soggettivo di applicazione, comma 1 stabilisce:

*La concessione o la locazione, a canone ricognitorio, di beni demaniali o del patrimonio indisponibile o disponibile della Regione, può essere richiesta dai seguenti soggetti giuridici pubblici o privati, non aventi finalità lucrative, riconosciuti come persone giuridiche e non:*

- a. I Comuni, gli enti territoriali di area vasta, le articolazioni operative di rilevanza comunale degli enti di cui al punto b), per finalità statutarie, istituzionali o di pubblico servizio;*
- b. Le società partecipate dalla Regione, le Aziende Sanitarie Locali, le Agenzie e gli enti pubblici dipendenti dalla Regione;*
- c. Le Associazioni di promozione sociale, le Fondazioni, le Associazioni e le cooperative sociali che perseguono in ambito nazionale e/o regionale consolidate e documentate attività di interesse pubblico nel campo dell'assistenza sociale e sanitaria, della cultura, dell'arte e dell'ambiente;*
- d. I Comitati e le associazioni di cittadini e di quartiere, che svolgono consolidate e documentate attività di assistenza, di inserimento sociale e recupero da situazioni di disagio ed emarginazione ovvero di promozione, tutela e sviluppo del territorio, anche di rilevanza locale;*
- e. Gli enti ecclesiastici, civilmente riconosciuti dalla Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose, i cui rapporti con lo Stato sono regolati per legge sulla base delle intese ai sensi dell'articolo 8 della Costituzione, per luoghi adibiti al culto, compresi gli oratori;*
- f. Le federazioni sportive nazionali, gli Enti di promozione sportiva riconosciuti dal C.O.N.I. e le associazioni sportive di tipo dilettantistico riconosciute e non dai medesimi Enti, che svolgono consolidate e documentate attività nell'ambito sportivo;*
- g. Gli organismi internazionali incaricati di missioni speciali in campo umanitario e sanitario;*
- h. Gli enti pubblici non territoriali, non rientranti nelle fattispecie precedenti.*

L'articolo 6, ammontare del canone ricognitorio, comma 1, riporta:

*L'ammontare dei canoni ricognitori, di cui all'art. 1, è stabilito, di norma, nelle seguenti percentuali:*

- a. 10% del canone di mercato, in favore dei soggetti di cui all'art.2, lett.re a), b), c) e d);*
- b. 20% del canone di mercato, in favore dei soggetti di cui all'art.2, lett.ra e);*
- c. 30% del canone di mercato, in favore dei soggetti di cui all'art.2 lett.re f), g), h).*

Considerate le finalità e i criteri stabiliti dal testo preso come riferimento, si è ritenuto congrua l'affinità situazione rilevata.

Si ritiene pertanto opportuno applicare un coefficiente correttivo al canone mensile finale risultato dal calcolo del canone di locazione per via comparativa, pari al 30%.



## Conclusioni

Per quanto sopra esposto, individuate, analizzate e valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene con particolare riferimento allo stato manutentivo attuale e della reale fruibilità dei locali e per i conteggi eseguiti, si ritiene con riferimento all'attualità, ragionevole e proporzionale il più probabile valore di locazione dell'immobile oggetto della presente relazione peritale possa essere quantificato in:

**€ 5.561,00 annui, conseguentemente ad un canone mensile suddiviso sulle 12 mensilità pari a € 471,75 mensili.**

**Il Responsabile dell'Area  
Urbanistica e Patrimonio**

*Arch. Silvia Farina*

**L'istruttore tecnico**

*Arch. Chiara Scagliola*