

COMUNE DI TIVOLI

VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE INSERITO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI, DELIBERA DI C.C. N.22 DEL 27 GIUGNO 2022

PIANO DI VALORIZZAZIONE P.D.V.
AREA LATTANZI

2022

A CURA DELL'ADVISOR ASP FINANCE SPA

Comune di Tivoli - Cod. Amm. c. 1182 - Prot. n. 0044394 del 19/06/2023 15:46 - INTERNA

Sommario

ATTESTAZIONE DELL'ADVISOR	3
INQUADRAMENTO NORMATIVO	7
DESCRIZIONE.....	9
ANALISI TERRITORIALE	10
ANALISI STATISTICHE	24
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	46
PIANO DI VALORIZZAZIONE	70
VALUTAZIONE DEL BENE	75

ATTESTAZIONE DELL'ADVISOR

Al richiedente: Comune di Tivoli

Gentili Signori

In relazione alla documentazione e ai dati che ci avete presentato, in qualità di advisor, vi facciamo presente quanto segue.

Dato atto che:

- la finalità dell'intervento di valorizzazione è costituita dalla riqualificazione dell'area su cui è ubicato il bene in esame, per il quale è prevista la costruzione di 5 nuovi corpi di fabbrica per totali 15 villini indipendenti, in ragione dell'alienazione del bene quale area edificabile;
- per il Comune di Tivoli il progetto costituisce un elemento rilevante al fine del conseguimento dei suoi obiettivi di efficientamento del bilancio comunale, con l'introito dei relativi proventi di vendita;
- la valutazione economica del piano è stata compiuta nel presente documento tenuto conto della destinazione "highest and best use", ovvero di quella maggiormente redditizia (residenziale) e tenuto conto delle caratteristiche del mercato attuale e prospettico così come risultano dalle relative analisi di

mercato effettuate, corroborate dai valori parametrici delle banche dati (Agenzia del Territorio-OMI e Borsino Immobiliare);

- il valore del bene è stato quindi determinato con il ricorso alla metodologia estimativa tramite procedura di comparazione sistematica, al fine di determinare il più probabile valore di mercato; detto principio, su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo, per un immobile, allo stesso in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili;
- il valore finale di mercato dell'immobile oggetto di valorizzazione comprensivo di oneri ed imposte è stato quantificato in totali **€610.000,00(seicentodiecimilaeuro)**.
- **Premesso che:**
 - Il documento, che è stato elaborato sulla scorta delle indicazioni di cui alla *data room* documentale, fornisce una positiva valutazione circa gli elementi del PdV (piano di valorizzazione immobiliare), avendone verificata la coerenza con la *data room* medesima, nonché le ipotesi poste alla base dei dati, secondo un criterio di ragionevole probabilità che il piano stesso appaia idoneo a consentire il conseguimento del risultato atteso;
 - In relazione al mandato conferito, abbiamo verificato la sussistenza dei requisiti del piano, in ragione dei *drivers* della *data room* esaminata, affinché i risultati prospettici possano essere ritenuti attendibili nonché realizzabili;
 - L'esame è stato pianificato e svolto al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il piano sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile;

- L'analisi dei fattori di rischio ha fatto emergere le principali fonti di criticità che, in uno scenario in continua evoluzione, evidenzia: la congiuntura economica a livello nazionale ed internazionale; l'andamento del mercato immobiliare condizionato dalla crisi energetica e dagli effetti della pandemia, le procedure amministrative e le relative tempistiche e l'ambiente competitivo;
- La redditività presunta, in ragione della valorizzazione immobiliare, risulta comunque potenzialmente in grado di assorbire il complesso dei rischi, in presenza di scenari avversi in normali condizioni operative e di mercato;

In conclusione:

- Le ipotesi e gli elementi a supporto costituiscono una base ragionevole per la predisposizione dei dati, assumendo il verificarsi delle assunzioni e l'effettiva realizzazione delle azioni pianificate

Disclaimer:

- A causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, ed alla misura e tempistica della sua manifestazione, potrebbero generarsi degli scostamenti tra valori consuntivi e valori preventivati. Anche qualora si manifestassero gli eventi previsti nell'ambito delle assunzioni ipotetiche descritte nel piano, la formazione di scostamenti tra valori consuntivi e valori preventivati non può essere esclusa, in conseguenza dell'andamento di variabili di scenario non controllabili da parte degli attori del processo e, in particolare, dei fattori di rischio connessi alla congiuntura economica internazionale, europea, nazionale da cui potrebbero derivare sostanziali peggioramenti negli scenari futuri e non prevedibili in questa fase;
- La disamina da noi effettuata non rappresenta una garanzia in ordine all'effettivo verificarsi dei dati prospettici e delle ipotesi poste a loro

fondamento. Nessuna responsabilità può imputarsi ad ASP Finance in relazione a eventi ovvero ad altre circostanze di carattere negativo che potrebbero verificarsi in epoca successiva alla consegna all'Ente del presente documento, in quanto in tale sede non prevedibili, stante anche l'attuale congiuntura economica;

- ASP Finance non attesta la correttezza, la veridicità o la congruità dei dati di partenza e delle ipotesi utilizzate, che restano di esclusiva responsabilità del richiedente e non svolge alcuna funzione di natura pubblica, né si sostituisce alla funzione di verifica e valutazione di competenza dell'Ente.

Giudizio finale:

- Risulta verificata la complessiva coerenza e congruenza del Piano di Valorizzazione e degli elementi in esso contenuti. A nostro giudizio, date le *assumptions* del piano, la potenziale redditività per l'Ente ha una ragionevole probabilità di essere conseguita, senza stress finanziari, secondo normali condizioni di equilibrio.

L'advisor ASP Finance SpA



Fabrizio De Castris

(Presidente)

INQUADRAMENTO NORMATIVO

Per l'inquadramento normativo, il presente Piano di Valorizzazione (PdV) è definito in attuazione al Piano di Alienazione e Valorizzazione approvato dal Comune di Tivoli ai sensi dell'art. 58 del decreto legge 112/2008 convertito con legge 133/2008 e successive modifiche che, in sintesi, prevede che gli enti locali possano valorizzare gli immobili pubblici tramite procedure semplificate, con successiva alienazione e/o valorizzazione anche con conferimento a fondi immobiliari pubblici, appositamente costituiti dalle amministrazioni comunali.

L'alienazione, dei beni inseriti nell'elenco previsto dall'art. 58 comma 8 del decreto legge 112/2008 convertito con legge 133/2008 e ss.mm.ii., è definita successivamente all'approvazione dei Piani di Valorizzazione (P.D.V.) attraverso un avviso d'asta per la cessione sul mercato.

I conferimenti a fondi pubblici sono definiti:

- dall'art. 58 comma 8 del decreto legge 112/2008 convertito con legge 133/2008 e ss.mm.ii.
- all'art. 33 del decreto legge 98/2011, convertito in legge dall'art. 1, primo comma, della legge 111/2011 e successivamente integrato dall'art. 6, settimo comma, della legge 183/2011 che, in sintesi, prevede che ai fondi immobiliari promossi dai comuni possano essere apportati beni immobili a fronte

dell'emissione di quote del fondo medesimo, con le procedure dell'articolo 58 citato, e che gli apporti al fondo avvengono sulla base di **progetti di utilizzo o di valorizzazione** approvati con delibera dell'organo di governo dell'ente.

Per l'attuazione delle valorizzazioni la destinazione del bene, è adottata dall'Ente secondo l'art. 58 della legge 133/2008 e ss.mm. e ii., con successiva procedura approvativa da seguire tramite apposita delibera di Consiglio Comunale di cambio di destinazione per gli immobili e tramite varianti ex art. 4 L.R. 36/87 e circolare del Dipartimento Istituzionale e Territorio della Regione Lazio prot. 83833 del 27.2.2012 e ss.mm.ii. per le aree agricole o prive di destinazione.

La legge Regionale n. 36/87 è altresì adottata dalla Giunta Comunale per quei beni oggetto di valorizzazione che non necessitano di varianti sostanziali ai sensi delle previsioni dell'art 1Bis e 1Ter salvo altre norme applicabili.

L'Ente, sulla base della vigente normativa se applicabile, può anche adottare le procedure previste dal Dpr 380/2001, ai fini del rilascio dell'autorizzazione ad edificare sugli interventi di valorizzazione dallo stesso approvati.

DESCRIZIONE

L'iniziativa prevede l'alienazione del bene quale area edificabile, con la previsione di costruire 5 nuovi corpi di fabbrica per totali 15 villini indipendenti, realizzando il conseguente miglioramento del contesto urbano dell'area ove sono ubicati i beni oggetto del presente PdV. L'edificato sarà sviluppato su un'area di sedime che ricomprende sia i terreni aventi destinazione residenziale da PRG, sia i beni attualmente destinati a viabilità di PRG e verde pubblico attrezzato o sportivo, trattandosi di una funzione non più attuabile in quanto superata per la strada dalla realizzazione della strada su altro tracciato parallelo alla ferrovia e per le aree a servizi stante la modesta superficie non sfruttabile per le destinazioni previste in quanto utilizzate per il nuovo tracciato stradale.

Il progetto del Comune, infatti, ha tra i suoi obiettivi, oltre all'efficientamento del bilancio, l'attuazione di un modello di qualificazione urbana attraverso l'ampliamento nell'area della funzione residenziale con la realizzazione di interventi edilizi qualificati utili al soddisfacimento delle necessità di crescita socio-economica e di qualità urbana; la creazione di una nuova immagine della città per apportare il maggior beneficio possibile ai cittadini e avviare un processo di rilancio, ponendo al centro dello sviluppo la sostenibilità nelle sue diverse declinazioni, quale leva dello sviluppo di Tivoli.

Per quanto attiene la valutazione del bene e come emerge più approfonditamente dalle analisi di seguito riportate nel documento, il valore finale di mercato dell'immobile oggetto di valorizzazione è stimato in **€610.000,00(seicentodieci milaeuro)**in ragione del valore di mercato dell'immobile comprensivo dei previsti oneri di legge.

ANALISI TERRITORIALE

La Città

La città di Tivoli, un *unicum* d'arte, storia e cultura con le Ville patrimonio Unesco, è la *Tibur Superbum* la cui fondazione risale al 1215 avanti Cristo e che, nel corso della sua lunga storia, ha costruito l'eredità imponente di attrattori quali Villa Adriana, Villa d'Este, Villa Gregoriana, l'Anfiteatro di Bleso, Rocca Pia, il Tempio di Ercole Vincitore, eccetera.

Oggi, Tivoli è una città di oltre cinquantamila abitanti, ricca di tesori e grandi opportunità ma, al contempo, con diversi nodi irrisolti che la nuova amministrazione è ora chiamata a sciogliere.

Una sfida impegnativa, resa ancora più difficile dalla recessione che blocca l'economia italiana e che si accompagna alla crisi della finanza pubblica, con le note e pesantissime ripercussioni per i bilanci comunali e, quindi, sulla sostanziale indisponibilità di risorse da destinare agli obiettivi di sviluppo del territorio, delle

infrastrutture, degli attrattori turistici e culturali, dei sistemi e delle filiere produttive.

D'altronde, l'attuale amministrazione guidata dal sindaco Giuseppe Proietti, si è insediata in ragione di un lavoro approfondito che ha coinvolto tutta la città e si è tradotto in un programma amministrativo partecipato e condiviso, un vero e proprio "patto" sul quale si è espresso il consenso straordinario dei tiburtini.

In questo quadro, il Comune di Tivoli, nell'ambito della redazione del Documento Preliminare di Indirizzo del PUCG, ha realizzato il Documento di analisi socio-economica che si pone quale matrice informativa e base conoscitiva del piano strategico di riferimento per la programmazione territoriale finalizzata allo sviluppo integrato e sostenibile della Città, comprensivo delle analisi socio-economiche che di seguito si richiamano, evidenziando le esigenze di sviluppo e le potenzialità del territorio, sulle quali l'amministrazione comunale potrà fondare la definizione degli obiettivi, in ragione delle priorità individuate.

La Storia

L'appellativo di "Superba", per la città di Tivoli, si deve a Virgilio (Eneide, VII Libro, 623-640 *De Latio Armato* – Il Lazio è Armato), cit. "*Così cinque grandi città, approntate le incudini, rinnovano armi, la potente Atina, Tivoli superba, Ardea, Crustumeri ed Antenna turrata*", la cui fondazione risale al 1215 a.C. (462 anni prima di Roma).

L'antica leggenda ne fa risalire l'origine ad un primo nucleo abitativo di Siculi, scacciati da Catillo e dai suoi tre figli - tra cui Tiburto, che impose il suo nome alla città. Secondo quanto riportato dall'Enciclopedia Treccani, invece, il nome dell'antica Tibur deriva dalla voce sabina *teba* o *teiba* che significava un luogo elevato, un colle.

Durante l'impero romano, la città godette di un'autonomia municipale che si sviluppò nel Medioevo e diede origine a uno dei più antichi comuni d'Italia, di cui si ha notizia già nel IX secolo. Nel 1259 dopo lunghe lotte accettò la dipendenza dal Senato di Roma e fu inclusa nel *Districtus Urbis* col nome di Provincia di Tivoli. Adriano VI la sottrasse alla giurisdizione del Senato romano (1522) e la dichiarò sede di un governo nel quale si susseguirono i cardinali del Rinascimento tra cui Ippolito II d'Este che vi eresse (1550) l'omonima Villa. Sotto l'impero di Napoleone, Tivoli fu capoluogo di un circondario che comprendeva 54 comuni. Continuò ad essere uno dei centri maggiori dello stato pontificio dopo la restaurazione di Pio VII e tale rimase fino al 1870.

Tivoli è stata parte integrante dello Stato Pontificio che, dal punto di vista amministrativo, con la riforma di Gregorio XVI (Editto del 5 luglio 1831), era ripartito in Delegazioni (oltre i luoghi suburbani soggetti alla Capitale, che prendevano il nome di Comarca di Roma) che assumevano il nome di "Legazioni".

Le Delegazioni, a loro volta, erano articolate in Distretti. L'ambito territoriale

dell'attuale area metropolitana presentava cinque Distretti Pontifici: Roma, Civitavecchia, Subiaco, Velletri e Tivoli.

Il Distretto Pontificio di Tivoli comprendeva un'area di oltre 100mila ettari di superficie, con gli attuali comuni di Anticoli Corrado, Arsoli, Casape, Castel Madama, Castel San Pietro Romano, Cave, Ciciliano, Cineto Romano, Colonna, Galliciano nel Lazio, Genazzano, Guidonia Montecelio, Licenza, Mandela, Marcellina, Mentana, Monteflavio, Montelibretti, Monterotondo, Montorio Romano, Moricone, Nerola, Olevano Romano, Palestrina, Palombara Sabina, Percile, Poli, Riofreddo, Rocca di Cave, Roccagiovine, Roviano, Sambuci, San Gregorio da Sassola, San Polo dei Cavalieri, Sant'Angelo Romano, Saracinesco, Tivoli, Vallinfreda, Vicovaro, Vivaro Romano, Zagarolo, San Cesareo, Fonte Nuova.

Era altresì prevista un'articolazione intermedia tra Comunità e Distretti, cioè i "Governi" distrettuali. Il "Governo" di Tivoli comprendeva un'area di quasi 40mila ettari, con gli attuali comuni di Casape, Castel Madama, Ciciliano, Guidonia Montecelio, Marcellina, Poli, Sambuci, San Gregorio da Sassola, San Polo dei Cavalieri, Sant'Angelo Romano, Saracinesco, Tivoli, Vicovaro.

Con il Regno d'Italia, la legge 2248 del 1865 introdusse la struttura amministrativa del periodo post-unitario per Circondari, Mandamenti e Comunità già tipica del Regno di Sardegna. A seguito dell'annessione dello Stato Pontificio, con il Regio Decreto n. 5929 del 1870 il territorio fu definito secondo questa nuova

articolazione, nel cui ambito Tivoli costituiva un Mandamento Regio, cioè una circoscrizione amministrativa, a livello sovracomunale, intermedia tra il circondario e il comune, che svolgeva funzioni amministrative e giudiziarie. Tale struttura amministrativa è rimasta vigente fino al 1923. Il Mandamento Regio di Tivoli era sviluppato su una superficie di circa 33mila ettari, comprendente gli attuali comuni di: Anticoli Corrado, Casape, Castel Madama, Ciciliano, Marcellina, Poli, Sambuci, San Gregorio da Sassola, San Polo dei Cavalieri, Sant'Angelo Romano, Saracinesco, Tivoli, Vicovaro.

Nel 1871, la popolazione di Tivoli contava circa 7.500 persone, raddoppiate nel 1921, all'avvento del fascismo. Gli abitati censiti prima della guerra (1936) erano quasi 20mila. Durante la II Guerra Mondiale, i bombardamenti provocarono molte morti, soprattutto quello del 26 maggio 1944, e distrussero vari edifici stravolgendo l'assetto urbanistico cittadino.

Dagli anni Cinquanta cominciò un forte incremento della popolazione. Rispetto ai 20mila del 1936, nel primo censimento dopo la guerra (1951) gli abitanti divennero quasi 24mila, poi 34mila nel 1961 e 42mila nel 1971. Ciò per l'afflusso di numerosi immigrati dai paesi montani limitrofi, dal basso Lazio, dall'Abruzzo, dall'Umbria, dalle Marche e dalla Toscana, attratti dalle industrie della gomma, del travertino, delle cartiere che, oltre all'incremento degli abitanti, fu causa della crescita dell'urbanizzazione.

Lo sviluppo urbano dell'area di Tivoli è dunque in funzione soprattutto delle trasformazioni indotte dai settori delle cartiere, del travertino, della gomma con le relative industrie, con una notevole crescita della popolazione residente che, purtroppo, si è accompagnata a trasformazioni edilizie scarsamente pianificate, e con i relativi impatti sulla mobilità (si pensi, in particolare, all'asse della via Tiburtina con gli insediamenti di Villa Adriana, Paterno, Villanova e Tivoli Terme). Con il declino dell'industria, ha gradatamente sviluppato nuove vocazioni nel terziario e in particolare nelle filiere dell'ospitalità, della ristorazione, del commercio, dell'artigianato e dell'enogastronomia, legate al grande patrimonio storico, artistico, culturale e naturalistico dell'area.

E' un processo di sostanziale terziarizzazione che, tuttavia, ha risentito fortemente della crisi economica dell'ultimo decennio (dal 2007 ad oggi) e che solo in tempi più recenti sta riprendendo vigore, anche per la riscoperta dei caratteri identitari, tradizionali e culturali della comunità cittadina, associata alla valorizzazione degli attrattori, che nel tempo consentirà di avere una ricaduta maggiore dei flussi turistici sul sistema socio-economico locale. In questo quadro, la ricca storia di Tivolicostituisce carattere identitario della comunità e, al contempo, un potente attrattore turistico se il settore saprà orientarsi ad un mercato turistico in evoluzione, integrandosi secondo logiche multisettoriali ed integrate alle varie attività economiche tiburtine.

Inquadramento geografico ed urbanistico di Tivoli

La città di Tivoli, posta a circa 235 metri s.l.m., si sviluppa lungo l'asse della Via Tiburtina e con una superficie territoriale di 6.711,06 mq è uno dei più estesi dell'area metropolitana di Roma. Tale superficie è ripartita per il 49,51% ad uso agricolo e per il 33,77% a boschi ed aree verdi, il territorio urbanizzato è pari al 16,19%. Dal punto di vista delle zone altimetriche, Tivoli è considerata "collina interna" e come regione agraria, fa parte della n. 7 assieme a Casape, Castel Madama, Guidonia Montecelio, Marcellina, Poli, San Gregorio da Sassola.

Nell'ambito dell'area metropolitana, Tivoli fa parte della prima cintura che comprende i comuni aventi maggiore prossimità territoriale a Roma (Fiumicino, Anguillara Sabazia, Campagnano Romano, Formello, Sacrofano, Riano, Monterotondo, Mentana, Fontenuova, Guidonia Montecelio, Tivoli, San Gregorio da Sassola, Galliciano nel Lazio, Zagarolo, Colonna, Montecompatri, Monte Porzio Catone, Frascati, Grottaferrata, Ciampino, Marino, Castel Gandolfo, Albano Laziale, Ardea e Pomezia).

Distretti e ambiti territoriali

Il PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 1 del 18 gennaio 2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 6 marzo 2010), sulla base delle analisi sulla distribuzione territoriale delle funzioni insediative e di una visione strategica policentrica dello sviluppo del sistema locale, ha previsto un'articolazione del piano nell'area di hinterland in cinque Macro ambiti territoriali, tra cui il sistema "Tivoli" (gli

altri sono Civitavecchia, Fiano Romano, Pomezia e Velletri) e costituisce altresì una delle dodici Aree elementari di programmazione (Bracciano-Fiumicino, Civitavecchia, Colferro, Fiano Romano, Frascati, Latina, Monterotondo, Palestrina, Pomezia, Subiaco, Tivoli e Velletri). In buona sostanza, il “sistema Tivoli” è stato suddiviso in due aree elementari di programmazione o “sub-ambiti territoriali metropolitani”: Tivoli e Subiaco.

La Città Metropolitana è stata suddivisa dall’ISTAT in sette Sistemi Locali del Lavoro (SLL). Un SLL costituisce un mercato del lavoro locale, i cui confini geografici sono determinati dalla presenza di un elevato tasso di autocontenimento e pendolarismo intercomunale di lavoratori. Secondo la ridefinizione dei SSL operata dall’ISTAT nel 2011, Tivoli fa parte del SLL di Roma, che complessivamente interessa 88 comuni (compresa Roma).

Un’ulteriore suddivisione territoriale è quella dei **Centri Operativi Misti (COM) della Protezione Civile**, cioè la struttura operativa che coordina i servizi di emergenza a livello provinciale. Il COM di Tivoli comprende 10 comuni. Quanto ai **Sub-bacini di mobilità**, si tratta delle aree intercomunali dove si osserva il massimo di auto-contenimento dei flussi di pendolarismo quotidiano per ragioni di lavoro o di studio (il bacino di traffico perimetra aree dove si registra il massimo delle relazioni di scambio funzionale per l’accesso ai servizi educativi e del mercato del lavoro). Tivoli fa parte del Sub-bacino di mobilità “Tiburtino” che comprende 13 comuni.

Con il Decreto del Presidente della Regione Lazio, in qualità di Commissario ad Acta, emanato il 30 dicembre 2015, sono stati ridefiniti i confini dei perimetri dei **distretti socio-sanitari**: Tivoli fa parte dell'ASL Roma 5, che raggruppa 70 comuni, e nell'ambito dell'ASL, del Distretto socio-sanitario G3, che ne comprende 17.

Gli **Ambiti territoriali scolastici**, ovvero la maglia elementare di organizzazione territoriale dei relativi servizi scolastici, sostituiscono i vecchi "Distretti" e sono stati definiti con DDG. n. 37 del 3.3.2016 del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca, Ufficio Scolastico Regionale per il Lazio - Direzione Generale. Tivoli fa parte dell'Ambito territoriale scolastico "ATO 13", che comprende 48 comuni.

Nell'area metropolitana (oltre a quelli di Roma) sono presenti 16 **Centri per l'impiego**, tra cui quello di Tivoli che comprende 15 comuni.

Tivoli fa parte della "**Unione di comuni montani IX**" che comprende 20 comuni (a seguito dell'abolizione delle Comunità montane, trasformate per l'appunto in Unioni di comuni montani).

Riserve naturali

All'interno del territorio tiburtino sono presenti i SIC (Siti di Interesse Comunitario) della Riserva Naturale di Monte Catillo e Travertini Acque Albule. La riserva naturale di Monte Catillo, istituita con L.R. Lazio del 6 ottobre 1997,

n.29, si estende per una superficie di 1.320 ettari ed è gestita dall'ente Città Metropolitana di Roma Capitale. La riserva è situata a nord di Tivoli, si sviluppa su un'area caratterizzata da boschi che, dal Monte Catillo, raggiungono il Monte Licitone, ed ha un elevato valore biogeografico per le particolarità del popolamento vegetale ed animale legate alla posizione geografica e quale ambiente "eco-tonale" di passaggio tra aree diverse come la pianura alluvionale e i primi rilievi appenninici.

Dal punto di vista della produzione agricola, l'area è caratterizzata dal settore olivicolo e dalla presenza sul territorio di alcuni vitigni di pizzutello. All'interno dell'area sono presenti alcuni allevamenti di bovini di razza Maremmana e meticci di vario genere, allevati allo stato brado. Il sito dei "Travertini Acque Albule" è collocato a Bagni di Tivoli, in una zona di pianura, caratterizzata dalla presenza del fiume Aniene e da numerose cave di travertino entrate a far parte, fin dall'antichità, del paesaggio dell'area. Detto sito è caratterizzato da un assetto della vegetazione fortemente influenzato dalle attività antropiche. Sono presenti principalmente aree agricole, prati in abbandono e lembi di vegetazione di transizione cespugliato - boscoso.

Risorse idriche

Tivoli è compresa nell'ATO 2 Lazio Centrale - Roma, in cui ricadono complessivamente 112 comuni. La presa in carico dei servizi da parte di Acea ATO 2 SpA è avvenuta gradualmente nel tempo, secondo tempistiche previste nella

Convenzione di Gestione e definite dalla Conferenza dei Sindaci. I servizi di adduzione e distribuzione dell'acqua potabile e collettamento e trattamento delle acque reflue, in passato gestiti dal comune di Tivoli, sono stati acquisiti da Acea ATO 2 SpA dal 1° gennaio 2003.

Il policentrismo di Tivoli

L'insediamento urbano di Tivoli è caratterizzato da un elevato grado di policentrismo e comprende:

Tivoli centro, ove è ubicata la sede del Municipio e corrispondente al nucleo abitativo principale del comune. Secondo i dati del censimento Istat 2011, l'insediamento urbanistico del territorio comunale è caratterizzato da un'elevata concentrazione nel centro abitato di Tivoli, dove risiede circa il 50% della popolazione.

Gli **aggregati sono siti al di fuori del nucleo abitativo principale del comune**, ivi incluse le "frazioni" (Campolimpido, Favale, Tivoli Terme, Villa Adriana). Questi sono costituiti soprattutto dalle frazioni di pianura nate in ragione delle attività economiche della gomma, del travertino e delle cartiere e la conseguente crescita della popolazione, per l'afflusso di molte persone attratte dalle opportunità lavorative, dapprima con aggregati di case sparse e poi con una crescente urbanizzazione, purtroppo scarsamente programmata. La più antica frazione, nel quadro della città diffusa tiburtina, è Bagni di Tivoli (ora Tivoli Terme), già nota per le sorgenti di acque sulfuree e per il termalismo. Le altre

frazioni sono costituite da Villa Adriana, sviluppata nella vicinanza dell'omonima villa dell'imperatore Adriano e dalle località di Favale e di Campolimpido, urbanizzate più di recente e che fino al primo dopoguerra erano a vocazione agricola mentre oggi sono insediamenti residenziali a tutti gli effetti. Secondo i dati del censimento Istat 2011, gli aggregati al di fuori del nucleo abitativo principale del comune (Tivoli centro) comprendono complessivamente circa il 50% della popolazione: il 22% risiede a Tivoli Terme ed il restante 28% è distribuito tra le altre frazioni. Data la rilevanza, espressa anche dal dato del peso della popolazione residente sul totale del territorio comunale, Tivoli Terme svolge un ruolo di "centralità", piuttosto che di mera frazione

La composizione del territorio cittadino tra un nucleo principale, con circa il 50% della popolazione complessiva, e gli aggregati che ospitano il restante 50% dei residenti tiburtini, associato al dato dell'estesa superficie complessiva del territorio è alla base di un **policentrismo "imperfetto"** in quanto frutto di scelte passate (e/o di spontaneismo) fondate su dinamiche demografiche e socio- economiche ormai non più attuali: una sommatoria non sempre coerente di realtà diversificate che si estende su un vasto territorio ma con una forte concentrazione di recettori e servizi (con relativo congestionamento) nel nucleo principale (ad esempio l'Ospedale o il Tribunale), con un forte consumo di territorio negli insediamenti di pianura e con un ridotto grado di integrazione, in particolare, per quanto concerne la centralità di Tivoli Terme. Al policentrismo imperfetto, caratterizzato

dal disequilibrio dei sistemi insediativi e delle reti di servizi (in particolare scuola, cultura, sport), si associano punti di debolezza quali il sistema della mobilità e le relative infrastrutture viarie e di parcheggi, la qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano, gli spazi sociali e le aree verdi che potranno essere risolte strategicamente solo mettendo al centro della pianificazione urbanistica i concetti di rigenerazione e ricucitura e, di conseguenza, il principio del basso consumo di suolo. Sulla base di una pianificazione organica volta al riequilibrio del sistema insediativo, il policentrismo di Tivoli, da punto di debolezza, potrà trasformarsi in un'opportunità di sviluppo sostenibile e di qualità urbana.

Il PRG di Tivoli, peraltro risalente a quasi cinquanta anni fa, si è rivelato uno strumento non idoneo a governare i fenomeni socio-economici della storia recente della città, che si sono sviluppati in un contesto di disequilibrio urbano con ovvie ripercussioni sulle criticità odierne. In questo quadro, la struttura urbana di Tivoli, come evidenziato dal documento *“Lineamenti per il Documento Programmatico di Indirizzo del PUCG”* (elaborato nell'ambito dei lavori preparatori e quale strumento per la prima fase del processo partecipativo), è caratterizzata da:

- **Centro storico.** Costituisce la parte “pregiata” dell'area insediata ed è caratterizzato da un altissimo valore monumentale. I maggiori problemi che registra il centro storico riguardano la conservazione, il restauro e la manutenzione dell'edilizia storica, la situazione del traffico, i parcheggi, la razionalizzazione dei percorsi, il decoro urbano, il reinserimento di attività

artigianali e commerciali e l'ospitalità. Per i rioni storici, il comune di Tivoli si è dotato di una pianificazione di dettaglio adeguata che copre la maggior parte di questo nucleo e che dovrà essere estesa anche alle parti residue. Il PRG vigente include nell'area del centro storico anche gli impianti industriali dismessi, cartiere e concerie. Interventi mirati e compatibili sull'area sono suscettibili di costituire un significativo polo per attuare la rivitalizzazione dell'intero Centro Storico.

- **Centro urbano.** Si tratta dell'area insediata nei margini esterni del centro storico, il cui completamento risulta concatenato ma successivo al piano di ricostruzione post bellica e già ampiamente saturato negli anni '70. I maggiori problemi che si registrano riguardano la situazione del traffico, i parcheggi, la razionalizzazione degli spazi di "terziario", il decoro urbano.
- **Nuclei spontaneamente sorti.** Si tratta di "conglomerazioni residenziali" che, un tempo, avremmo definite borgate. Sorte per lo più a partire dagli anni '50, caratterizzate da impianti di lottizzazione pianificati legittimamente, ma più spesso insediati spontaneamente senza prospettiva e capacità di visione della realtà futura che si sarebbe determinata. L'edilizia che li caratterizzava all'origine poteva rientrare nel campo dell'autocostruzione o situarsi ad un livello qualitativo appena maggiore. Oggi molti di tali nuclei presentano interventi edilizi di miglioria, ampliamento e sostituzione che certamente hanno aggiornato la qualità

degli alloggi, ma che talvolta hanno costituito ostruzione (intasamento) allo sviluppo futuro della qualità urbana. In tali aree si registrano numerosi casi di abusi edilizi e di richieste di condono ed una sostanziale carenza di servizi ed immagine urbana. Il fenomeno deriva da un certo *laissezfaire* a favore dell'iniziativa locale e da una generale incapacità di orientamento e di contrattualità della pianificazione. Tale realtà ha prodotto le carenze in termini di viabilità, parcheggi, parchi urbani, scuole, chiese, mercati, ecc. che affliggono la città e che una visione maggiormente prospettica avrebbe potuto quanto meno lenire.

ANALISI STATISTICHE

Regione Lazio

Secondo dati Istat (Struttura della popolazione residente e Indicatori demografici) i residenti nel Lazio sono oltre 5,8 milioni (di cui il 52% femmine) per una densità pari a 333,7 ab/kmq. Tre quarti della popolazione del Lazio risiedono nella provincia di Roma. La quota di popolazione straniera è pari ad oltre 600mila, corrispondente al 11% della popolazione totale.

Gli indicatori demografici dell'Istat delineano la popolazione del Lazio come leggermente più giovane della media nazionale: se la fascia d'età fra 0 e 14 anni

rappresenta il 13,8% del totale sia della popolazione laziale che di quella italiana, i residenti di età compresa fra i 15 e i 64 anni rappresentano nel Lazio il 65,5% del totale, un punto percentuale in più rispetto alla media nazionale, mentre i residenti dai 65 anni in su sono un punto percentuale in meno (nel Lazio rappresentano il 20,7% del totale).

L'età media della popolazione nel Lazio è di 44,1 anni, mentre il valore medio nazionale è 44,4. Il tasso di natalità è in leggera diminuzione: nell'ultimo decennio è passato da 9,7 a 8,6, non dissimile da quello italiano, che si attesta, nel 2014, a 8,4. La speranza di vita alla nascita, giunta a 79,9 anni per gli uomini e a 84,6 anni per le donne nel Lazio, è in aumento per entrambi i generi ed è pressoché analoga ai dati nazionali.

L'indice di dipendenza strutturale (cioè il rapporto tra popolazione in età non attiva (0-14 anni e 65 anni e più) e popolazione in età attiva (15- 64 anni), moltiplicato per 100) ha subito un leggero incremento negli ultimi anni, attestandosi al 52,7%, comunque al di sotto della media nazionale (55,2%).

L'indice di dipendenza degli anziani (cioè il rapporto tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione in età attiva (15-64 anni), moltiplicato per 100) è in aumento ed è pari a 31,6 rispetto al dato nazionale (33,7).

L'indice di vecchiaia (cioè il rapporto tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione di età 0-14 anni, moltiplicato per 100) nel Lazio è pari a 150 mentre in tutto il territorio nazionale è 157,3.

La tendenza all'invecchiamento della popolazione comporta la riduzione della quota della popolazione in età lavorativa e la necessità di un incremento delle spese per i servizi socio-assistenziali e sanitari per la cronicità e la terza età, con ripercussioni sul mercato del lavoro e sulle politiche di welfare.

Tutto ciò incide ovviamente sul sistema sanitario, per cui nel territorio regionale si dovrà necessariamente operare per il miglioramento della qualità della rete ospedaliera pubblica. Gli obiettivi della Regione Lazio prevedono, in particolare, la rideterminazione dell'offerta ospedaliera per acuti a partire dalla rete dell'emergenza ospedaliera articolata in presidi sede di DEA di II livello, collegati funzionalmente con DEA di I livello e Pronto Soccorso. Si prevede inoltre la riconversione in presidi territoriali delle strutture ospedaliere di piccole dimensioni o con ridotta attività e la riorganizzazione della rete dei laboratori pubblici sulla base di un modello che prevede la presenza di 8 laboratori "Hub" su un totale di 39 e la disattivazione di 34 laboratori, e la riorganizzazione delle reti specialistiche disciplinari (microbiologia e virologia, anatomia patologica e laboratori di genetica) e dei laboratori di riferimento regionali.

Secondo dati Unioncamere (Indagine Movimprese), nel Lazio sono presenti oltre 600.000 imprese, pari al 10% del totale nazionale.

Di queste, il 95% impiega meno di 10 addetti e il 65% è costituita da un solo addetto.

Le attività svolte si concentrano per poco meno del 30% (164.000 imprese) nei rami del commercio, il 16% (pari a 89.000 unità) nel comparto delle costruzioni, l'8% nel settore primario e nella pesca (47.000 imprese), il 7% nel settore manifatturiero ed estrattivo (39.000 imprese, tra cui spiccano per numero le attività di fabbricazione di prodotti in metallo, del comparto alimentare e quello tessile e per dimensione media le imprese del comparto chimico-farmaceutico e della meccanica), lo 0,3% nella fornitura e produzione di energia elettrica e acqua e nella gestione dei rifiuti; infine, il 39% delle imprese (216.000 unità) è occupato in attività terziarie extra-commercio.

La densità imprenditoriale è pari all'11,1%, leggermente superiore al dato nazionale (10,2%) e pressoché in linea con quello delle regioni centrali (11,2%); il tasso di natalità imprenditoriale è del 7,13% (tra le regioni centrali è del 7%) e quello di mortalità è del 5,71% (6,4% nelle regioni centrali).

Il Lazio contribuisce all'economia italiana per oltre l'11% del Prodotto Interno Lordo nazionale e rappresenta una delle maggiori venti economie regionali dell'Unione Europea, generando l'1,3% dell'intero prodotto continentale.

La crisi economico-finanziaria nazionale e internazionale degli ultimi dieci anni si è tradotta sulla struttura produttiva regionale in una contrazione del PIL del 6,5% in termini reali nel periodo 2008-2013. Anche la domanda interna ha subito una forte contrazione, in particolare la spesa per consumi delle famiglie.

Con riferimento all'occupazione, nella regione Lazio si è assistito a partire da 2007 ad una contrazione generale nei vari settori, in particolare:

- meno 13% nel settore primario
- meno 3,9% nel settore industriale (16.000 unità in meno)
- meno 1,9% nei servizi

Il tasso di occupazione si posiziona al 57%, con una contrazione di tre punti percentuali dal 2008, mentre il tasso di disoccupazione è aumentato di quasi cinque punti dal 2008, attestandosi al 12,3%, con un impatto particolarmente negativo sull'occupazione giovanile.

Il tasso di disoccupazione giovanile (15-24 anni) nel Lazio ha raggiunto il 45,9% (era pari al 24,9% nel 2007), valore superiore a quello medio nazionale (40%).

Il peggioramento delle dinamiche occupazionali regionali ha alimentato la quota di coloro che non lavorano e non seguono in un percorso di istruzione o formazione (i cosiddetti *NEET- Not in Employment, Education and Training*), che ha raggiunto nel Lazio il valore del 23,6%.

Nel Lazio si registra la più alta concentrazione in Italia, e tra le più significative in Europa, di Università e Centri di ricerca (sia pubblici che privati): si contano, nella regione, 12 Atenei universitari, 4 Centri di eccellenza universitari, 48 Enti e Istituti di ricerca, 218 Laboratori di ricerca, 2 Parchi Scientifici e Tecnologici e 3 Distretti Tecnologici.

Un vero e proprio sistema della conoscenza, quindi, motore dell'innovazione e dello sviluppo, caratterizzato dalla presenza di numerosi attori. Fra gli organismi di ricerca di maggior rilevanza si citano il CNR (Consiglio Nazionale delle Ricerche), l'ENEA (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo Sviluppo economico sostenibile), l'ASI (Agenzia Spaziale Italiana), l'ESA/ESRIN (European Space Research Institute), l'INGV (Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia), l'INFN (Istituto Nazionale di Fisica Nucleare), l'ISS (Istituto Superiore di Sanità), l'INAF (Istituto Nazionale di Astrofisica), il CRA-NUT (Centro di Ricerca per gli Alimenti e la Nutrizione - ex INRAN), oltre a molteplici centri di ricerca privati.

Le stime per l'economia regionale nei prossimi anni si differenziano notevolmente a livello settoriale, prevedendo un'ulteriore accentuazione della polarizzazione verso il settore terziario.

Il documento *Smart Specialisation Strategy* della Regione Lazio ha individuato sette aree di specializzazione, ossia aree dove la regione mostra un vantaggio competitivo e un potenziale di crescita e innovazione, e sulle quali si intende puntare indirizzando le risorse della programmazione europea. Le sette aree individuate sono:

- Aerospazio (settore dove il Lazio ha un riconosciuto vantaggio competitivo europeo e globale)

- Scienze della Vita (settore industrialmente competitivo nel comparto farmaceutico e biomedicale, strategicamente rilevante sia in termini di creazione del valore aggiunto, sia nella ritrovata capacità di esportare della regione)
- Beni culturali e tecnologie della cultura
- Industrie creative digitali
- Agrifood
- Green Economy
- Sicurezza (che, nell'ampia accezione che ne dà la Commissione Europea, interessa molteplici ambiti: trasporti, energia, controllo dei confini, sicurezza informatica, agroalimentare, salute, tutela del patrimonio artistico e culturale, smart cities, ecc.)

Il sistema produttivo laziale, per rimanere competitivo a livello internazionale, deve migliorare la sua capacità di adattarsi ai nuovi paradigmi tecnologici e colmare i gap rispetto ai competitori internazionali che riguardano la ricerca, l'innovazione, lo sviluppo digitale, l'efficientamento energetico e l'impiego delle energie rinnovabili. Un ulteriore rilevante fattore di penalizzazione del sistema produttivo è rappresentato dall'eccessiva burocrazia e lentezza della macchina amministrativa, in relazione agli obblighi e adempimenti che le imprese hanno nei confronti della Pubblica Amministrazione.

Gli indicatori relativi all'istruzione della popolazione residente nel Lazio rispecchiano sia le peculiarità della struttura produttiva e socio-economica regionale rispetto al resto d'Italia, sia gli effetti della prolungata recessione sulla pianificazione delle misure pubbliche per l'istruzione e la formazione, sulle aspettative di occupazione nel mercato del lavoro, sulle disponibilità finanziarie delle famiglie e delle imprese.

Il 54% della popolazione del Lazio possiede un titolo di istruzione superiore, con un'incidenza di oltre il 18% di laureati, dati superiori alle medie nazionali. Se il livello medio elevato dell'istruzione si lega alla presenza di una domanda di lavoro nel terziario qualificato, la minore incidenza di qualifiche professionali si deve al peso minoritario (rispetto alle altre regioni del Centro Nord) delle branche tradizionali della manifattura.

Nel Lazio sono presenti sei Atenei pubblici: l'Università degli Studi di Roma La Sapienza, primo ateneo d'Europa per numero di studenti con oltre 100.000 iscritti e 260 corsi di laurea; l'Università degli Studi di Roma Tor Vergata, con oltre 31.000 iscritti; l'Università degli Studi di Roma Tre, con più di 36.000 iscritti; l'Università della Tuscia, che conta quasi 8.000 iscritti; l'Università di Cassino, con 8.300 iscritti e, infine, l'Università degli studi del Foro Italico, in cui vi sono più di 2.200 iscritti. Nel complesso, gli atenei pubblici e privati del Lazio (al netto delle Università telematiche) contano circa 228.000 iscritti, pari a oltre il 14% del totale degli iscritti nelle Università dell'intero territorio italiano.

I laureati negli Atenei del Lazio sono oltre 43mila, circa il 14,6% del totale nazionale; in particolare i laureati di area scientifica sono raddoppiati nell'ultimo decennio, arrivando ad oltre 10mila.

Nel corso degli ultimi anni si è registrato un aumento della disoccupazione intellettuale: i laureati che lavorano a tre, quattro anni dal conseguimento del titolo di studio sono passati in sette anni dal 74,8% al 71,2, mentre la percentuale di laureati che lavorano in modo continuativo è diminuita, nello stesso periodo, addirittura di 10 punti. Appare evidente che l'offerta formativa non è in linea con le esigenze delle imprese e con le competenze necessarie per le professioni del futuro.

Il livello di istruzione degli adulti registra, nel medio periodo, un progressivo abbassamento, sia come conseguenza dei flussi migratori sia per effetto di un generale calo della partecipazione ad attività formative e di apprendimento dovuta, a sua volta, alla contrazione delle misure formative offerte dal sistema pubblico. Tra le ragioni del calo delle attività formative a supporto dei non occupati, si deve considerare la progressiva dilatazione dell'area della disoccupazione di lunga durata.

Città Metropolitana di Roma Capitale

L'area metropolitana è un territorio complesso che si caratterizza per la sua ampiezza e varietà interna. Sono compresi nella Città Metropolitana: Roma, suddivisa in 15 municipi di autonomia amministrativa e 120 comuni, alcuni dei quali piccoli o piccolissimi, con caratteristiche geomorfologiche molto diverse.

Secondo i dati forniti dall'ufficio statistica della Città Metropolitana di Roma Capitale, al primo gennaio 2016, erano 4.340.474 i residenti nella città metropolitana di Roma Capitale. Rispetto al 2015 si contano 1.572 residenti in meno. Il saldo negativo, che interrompe una serie positiva nel trend della popolazione ed è da imputarsi alla decrescita del Capoluogo. Nel macro-aggregato dei 120 comuni dell'hinterland metropolitano la popolazione aumenta di 5.719 unità. Nei comuni di prima cintura (quelli il cui territorio confina con la città di Roma) il tasso di incremento demografico è del 92% dal 1981.

L'hinterland romano ha una popolazione tendenzialmente più giovane della Capitale. La popolazione più giovane è proprio nei comuni di prima cintura laddove tendono a trasferirsi le famiglie giovani. Qui infatti il bene casa è più accessibile rispetto al capoluogo. L'indice di vecchiaia è infatti di 162 per Roma Capitale (nel primo Municipio è addirittura di 220), mentre è di 111 per i comuni della prima corona. A Roma Capitale, il saldo naturale (nati meno morti) è negativo: i nati nel 2015 sono stati 23.051 (erano 25.282 nel 2010), i morti nel 2015 sono stati 28.377 (erano 26.765 nel 2010). Al primo gennaio 2016, secondo

le fonti Istat erano 529.398 i cittadini stranieri residenti nel territorio della Città Metropolitana (al primo posto, tra le città metropolitane italiane, per presenza assoluta di stranieri. Nella città metropolitana romana gli stranieri sono cresciuti dal 2012 del 53,8%: il tasso di crescita è più elevato a Roma (62%) rispetto ai 120 comuni dell'hinterland: in questi comuni, gli stranieri erano 119.121 nel 2012 e 164.217 nel 2015. Fatto 100 il numero di stranieri nel 2012, si è giunti a 162 per Roma e a 138 per gli altri comuni dell'hinterland. Complessivamente, nell'area metropolitana di Roma Capitale l'età media degli stranieri è di 36,3 anni, mentre quella degli italiani è di 46,4. Quanto all'area geografica di provenienza, per quanto riguarda Roma Capitale il 45% proviene dal continente europeo (di questi, il 34% da paesi UE e in particolare dalla Romania). Le principali comunità straniere nella Capitale sono i Romeni (24,3%), i Filippini (11,2%), i Bangladesi (7,9%), i Cinesi (4,7%) e gli Ucraini (4%). In particolare, è in aumento la comunità cinese (più 8% nell'ultimo anno) mentre il flusso dei cittadini africani è in riduzione (meno 5,5% nello stesso periodo).

Secondo i dati forniti da Infocamere – Movimprese, nella Città Metropolitana nel suo complesso, le imprese registrate sono 478.189 di cui il 72,4% attive. Dal 2010, il numero delle imprese registrate cresce sempre meno: nel 2010 il tasso di crescita era del 2,4%, nel 2015 del 1,2% (il tasso più basso dal 2007). Oltre il 75% delle imprese è attiva nel terziario. I settori trainanti sono: commercio all'ingrosso e al dettaglio (30,7%), costruzioni (15,3%), servizi di alloggio e ristorazione

(8,7%). Secondo i dati ISTAT sul mercato del lavoro, il tasso di occupazione della popolazione con più di 15 anni per la Città Metropolitana di Roma Capitale è del 47,9% (era del 49,2% nel 2008): la variazione per il periodo 2008-2015 è di -1,3% (il dato dell'Italia è -2,7%). Il tasso di disoccupazione registrato nel 2015 è di 10,7% (era circa il 7% nel 2008), in linea con il dato nazionale (-11,9%). Tenendo conto complessivamente delle forze di lavoro potenziali (disoccupati più inattivi disponibili a lavorare), il tasso di mancata partecipazione al lavoro per la Città Metropolitana nel suo complesso nel 2015 è del 18,5% (il dato nazionale è 22,4%, con picchi nelle aree metropolitane meridionali quali Palermo e Napoli dove il dato supera il 40%). Il valore aggiunto per la Città Metropolitana nel suo insieme è risultato, nel 2015, pari a 133.718 miliardi di euro (seconda, in Italia, solo alla Città Metropolitana di Milano dove il dato è di 137.863 miliardi di euro). Il valore aggiunto pro-capite nella Città Metropolitana, sempre per il 2015, è pari a 30.802 euro (solo a Bologna e Milano si registrano valori più elevati). Tuttavia, dal 2003 al 2007 la città metropolitana romana aveva sperimentato una fase di forte espansione del valore aggiunto complessivo (+10%). La crisi economica ha fatto sì che si registrasse a partire dal 2007 una progressiva riduzione del valore aggiunto. Fatto 100 il valore aggiunto pro-capite nel 2003, il trend è stato in aumento fino al 2007, per poi calare fino a raggiungere nuovamente 100 nel 2008 e continuare a calare fino a raggiungere il picco più basso nel 2013. Da quest'anno, si è avuta una leggera ripresa, e nel 2015 si registra un valore di 90. Secondo dati

MEF – Agenzia delle Entrate, nel territorio della città metropolitana, il reddito medio imponibile nel 2014 è stato di 26.461 euro. Nei soli comuni dell’hinterland metropolitano, il reddito medio imponibile è stato di 19.673 euro.

Infine, secondo dati ISPRA, il rapporto tra suolo consumato e suolo non consumato è pari, per Roma Capitale, al 20,4% (si tratta ovviamente della media cittadina: il primo Municipio ad esempio ha un rapporto del 67,7% ed il secondo Municipio del 56,8%, mentre all’opposto il rapporto è del 11,2% per il quindicesimo Municipio). Per la Città Metropolitana nel suo complesso, il dato è del 10,6% (per fare un raffronto, Tivoli ha un dato del 12,9%, superiore alla media dell’area metropolitana, ma si trova comunque al diciannovesimo posto nella classifica dei comuni dell’hinterland. Comuni come Ciampino, Anzio, Albano Laziale, Marino, Ariccia hanno un rapporto tra suolo consumato e suolo non consumato superiore a Roma. Per “consumo del suolo” (Land Cover) si intende la variazione da una copertura non artificiale (suolo non consumato) ad una copertura artificiale, ad esempio edifici, strade, capannoni, ferrovie (suolo consumato).

Comuni contermini

L’importanza di Tivoli in termini di popolazione, nel contesto dell’area vasta, è data dal “peso” rispetto al totale della prima area (31,3%) e rispetto al totale complessivo (15,5%).L’area 1, cioè quella i cui comuni distano meno di 11 Km da

Tivoli, è composta (oltre ovviamente a Tivoli) da:

Castel Madama	Casape
San Polo dei Cavalieri	Gallicano nel Lazio
Marcellina	Vicovaro
Guidonia Montecelio	Sant'Angelo Romano
San Gregorio da Sassola	

L'area 2 comprende i comuni da 11 a 18 Km, rispetto a Tivoli:

Poli	Licenza
Ciciliano	Mentana
Sambuci	Fonte Nuova
Palombara Sabina	Palestrina
Mandela	Monteflavio
Roccagiovine	Capranica Prenestina
Zagarolo	Monte Porzio Catone
Saracinesco	Monte Compatri
Colonna	Monterotondo
Castel San Pietro Romano	

POPOLAZIONE DI TIVOLI NELL'AREA VASTA PER DISTANZA CHILOMETRICA: AREA 1

COMUNE	DISTANZA	POPOLAZIONE
Tivoli	0 km	56.533
Castel Madama	5,9 km	7.399
San Polo dei Cavalieri	6,4 km	2.992
Marcellina	7,2 km	7.280
Guidonia Montecelio	7,3 km	88.673
San Gregorio da Sassola	7,7 km	1.619
Casape	9,4 km	744
Gallicano nel Lazio	10,5 km	6.334
Vicovaro	10,7 km	4.019
Sant'Angelo Romano	10,9 km	5.018
TOTALE AREA 1		180.611

POPOLAZIONE DI TIVOLI NELL'AREA VASTA PER DISTANZA CHILOMETRICA: AREA 2

COMUNE	DISTANZA	POPOLAZIONE	COMUNE	DISTANZA	POPOLAZIONE
Poli	11,1 km	2.418	Licenza	15,1 km	1.011
Ciciliano	11,7 km	1.336	Mentana	15,3 km	22.921
Sambuci	11,8 km	925	Fonte Nuova	15,5 km	32.562
Palombara Sabina	12,0 km	13.269	Palestrina	15,8 km	21.672
Mandela	12,4 km	917	Monteflavio	16,6 km	1.348
Roccagiovine	12,9 km	263	Capranica Prenestina	16,7 km	351
Zagarolo	13,1 km	17.843	Monte Porzio Catone	17,6 km	8.693
Saracinesco	13,6 km	185	Monte Compatri	17,6 km	11.978
Colonna	14,6 km	4.287	Monterotondo	18,0 km	40.830
Castel San Pietro Romano	15,1 km	902	TOTALE AREA 2		183.711

POPOLAZIONE DI TIVOLI NELL'AREA VASTA PER DISTANZA CHILOMETRICA: "PESO" RISPETTO ALLA POPOLAZIONE D'AREA

AREA	POPOLAZIONE
TOTALE AREA 1	180.611
TOTALE AREA 2	183.711
TOTALE GENERALE	364.322
"PESO" DI TIVOLI:	
SU AREA 1	31,3%
SUL TOT. GENERALE	15,5%

Nel prospetto seguente è riportata, per Tivoli e i comuni contermini dell'area 1 (entro 11 Km), la popolazione al censimento ISTAT (9/10/2011) e al 31/12/2016 (dati ISTAT), la differenza tra i due dati. Quindi, il totale complessivo per l'area 1 ed il totale escluso Tivoli. Dai dati, emerge che la popolazione tiburtina è aumentata del 7% circa, meno che nel totale dell'area 1 (+ 7,81%) e meno che nel totale dell'area 1 escluso Tivoli (+8,19%). I dati riscontrati risentono del peso rilevante di Guidonia che conta circa 90mila abitanti su un totale di oltre 181mila e dove la popolazione è incrementata, in questo periodo, del 9,45%. Rispetto agli altri comuni, Tivoli registra il più alto

incremento di popolazione, fatta eccezione per Guidonia (come detto), Gallicano nel Lazio (+ 10,04%) e Sant'Angelo Romano (+11,79%).

VARIAZIONE RELATIVA DELLA POPOLAZIONE: TIVOLI E COMUNI "AREA 1"

COMUNE	SUPERFICIE (Kmq)	ABITANTI			
		2011	31/12/16	DIFFERENZA	
Tivoli	68,65	52.910	56.603	3.693	6,98%
Castel Madama	28,80	7.328	7.422	94	1,28%
San Polo dei Cavalieri	42,53	2.984	2.981	-3	-0,10%
Marcellina	15,36	6.901	7.363	462	6,69%
Guidonia Montecelio	79,47	81.447	89.141	7.694	9,45%
San Gregorio da Sassola	35,45	1.553	1.589	36	2,32%
Casape	5,38	737	722	-15	-2,04%
Gallicano nel Lazio	25,70	5.749	6.326	577	10,04%
Vicovaro	35,94	3.937	3.994	57	1,45%
Sant'Angelo Romano	21,36	4.488	5.017	529	11,79%
TOTALE	358,64	168.034	181.158	13.124	7,81%
TOTALE senza Tivoli	289,99	115.124	124.555	9.431	8,19%

Nel prospetto seguente, per gli stessi comuni, è riportata la struttura per età della popolazione (dati ISTAT al 31/12/2016), dove per “giovani” si intende la classe 0-14 anni, per “adulti” la classe 15-64 e per “anziani” la classe oltre 65 anni.

Dai dati, emerge che la fascia di età dei “giovani” è minore della fascia di età degli “anziani” in tutti i comuni (in questi casi la struttura della popolazione viene definita “regressiva”), fatta eccezione per Guidonia Montecelio e per Gallicano nel Lazio dove “giovani” e “anziani” sono sostanzialmente equivalenti (struttura “stazionaria”).

In nessun comune, la struttura della popolazione è “progressiva” (“giovani” maggiori degli “anziani”). In buona sostanza, Tivoli ha una struttura della popolazione piuttosto regressiva, con un rapporto molto alto tra anziani e giovani e con un notevole numero di persone nelle classi “non attive” (giovani e anziani) rispetto a quella “attiva” (adulti).

STRUTTURA PER ETÀ DELLA POPOLAZIONE: TIVOLI E COMUNI "AREA 1"

COMUNE	TOTALE	ETA' MEDIA	"GIOVANI" (0 - 14)		"ADULTI" (15 - 64)		"ANZIANI" (> 65)	
			Tot.	%	Tot.	%	Tot.	%
			Tivoli	56.603	43,0	8.077	14,3%	37.374
Castel Madama	7.422	43,1	1.069	14,4%	4.910	66,2%	1.443	19,4%
San Polo dei Cavalieri	2.981	43,2	414	13,9%	1.995	66,9%	572	19,2%
Marcellina	7.363	41,4	1.092	14,8%	5.047	68,5%	1.224	16,6%
Guidonia Montecelio	89.141	41,2	14.245	16,0%	59.871	67,2%	15.025	16,9%
San Gregorio da Sassola	1.589	46,6	171	10,8%	1.036	65,2%	382	24,0%
Casape	722	47,3	78	10,8%	452	62,6%	192	26,6%
Galliciano nel Lazio	6.326	40,9	1.033	16,3%	4.281	67,7%	1.012	16,0%
Vicovaro	3.994	43,4	540	13,5%	2.680	67,1%	774	19,4%
Sant'Angelo Romano	5.017	41,8	790	15,7%	3.368	67,1%	859	17,1%
TOTALE	181.158		27.509	15,2%	121.014	66,8%	32.635	18,0%
TOTALE senza Tivoli	124.555		19.432	15,6%	83.640	67,2%	21.483	17,2%

Con i dati della tabella precedente, si possono calcolare indicatori molto interessanti:

- **Indice di vecchiaia** (grado di invecchiamento della popolazione): rapporto tra anziani e giovani. La struttura della popolazione è regressiva nella maggioranza dei comuni dell'area, ma Tivoli ha un indice di vecchiaia elevato (circa 138 anziani per 100 giovani), inferiore solo a San Gregorio da Sassola, Casape e Vicovaro.
- **Indice di dipendenza** strutturale (carico sociale ed economico della popolazione non attiva): rapporto tra popolazione non attiva (giovani più anziani) e popolazione attiva (adulti). Tivoli ha un indice di dipendenza strutturale pari a 51,5 (teoricamente, ci sono 51,5 individui "non attivi" a carico di 100 pax "attive"), contro ad esempio Guidonia dove ci sono circa 49

persone a carico ogni 100 attive. Solo San Gregorio da Sassola e Casape hanno un indice maggiore di Tivoli.

Quanto osservato in base alla precedente tabella è ulteriormente analizzato nel dettaglio del bilancio demografico, che dimostra l'incremento negli iscritti da altri comuni e negli iscritti dall'estero.

INDICI DI VECCHIAIA E DI DIPENDENZA STRUTTURALE: TIVOLI E COMUNI "AREA 1"

COMUNE	INDICI	
	VECCHIAIA	DIPENDENZA STRUTTURALE
Tivoli	138,1	51,5
Castel Madama	135,0	51,2
San Polo dei Cavalieri	138,2	49,4
Marcellina	112,1	45,9
Guidonia Montecelio	105,5	48,9
San Gregorio da Sassola	223,4	53,4
Casape	246,2	59,7
Galliciano nel Lazio	98,0	47,8
Vicovaro	143,3	49,0
Sant'Angelo Romano	108,7	49,0
TOTALE	118,6	49,7
TOTALE senza Tivoli	110,6	48,9

Interpretazione del contesto e dello scenario

Il quadro conoscitivo generale emerso, delinea con chiarezza che lo scenario di riferimento, per Tivoli, è quello di una situazione di oggettiva difficoltà data dall'impatto delle dinamiche demografiche sul sistema territoriale e sui servizi tanto che la strategia di sviluppo, successivamente indicata, ha proprio lo scopo di contrastare le minacce e di cogliere le opportunità, facendo leva sui punti di forza, così da limitare l'impatto negativo del trend demografico sul sistema socio-economico.

La diminuzione della popolazione attiva, da un lato, e l'invecchiamento della popolazione, dall'altro, potranno impattare sulla competitività economica del territorio, ma anche sul sistema dei servizi, ad esempio sul sociale o sulla sanità, con ovvie ripercussioni sull'inclusività sociale, sulle disuguaglianze, sulle marginalità sulle fasce più deboli della popolazione. Allo stesso tempo, tali fenomeni potranno incidere sulla redditività delle imprese, in ragione dei mutamenti delle dinamiche demografiche sulla domanda interna e, dunque, sui consumi dei residenti.

Al contempo, il miglioramento del collegamento ferroviario metropolitano con Roma (pur se permangono le problematiche del trasporto pubblico locale su gomma), associato alle azioni per la valorizzazione dei grandi attrattori culturali di Tivoli e, più in generale, dell'identità, della storia e delle tradizioni tiburtine, costituiscono importanti elementi di valore aggiunto per la città che, nel tempo,

potrebbero rendere Tivoli più attrattiva anche dal punto di vista insediativo e non solo turistico, traguardando così una visione di città che non sia soltanto un'alternativa a più basso prezzo rispetto al mercato romano delle abitazioni, peraltro con una competizione al ribasso dato l'andamento delle quotazioni immobiliari in questi ultimi dieci anni.

Tutto questo, nell'ambito delle scelte programmatiche di tipo socio-economico e di tipo urbanistico-territoriale, rende indispensabile la costruzione di una risposta collettiva ai fabbisogni della comunità cittadina, su obiettivi compositi quali il miglioramento della qualità della vita, la valorizzazione del territorio con particolare attenzione agli aspetti culturali, l'identità locale e il recupero delle tradizioni, la valorizzazione delle tipicità locali. Elementi questi che, nel loro insieme, rappresentano i "fattori" di attrattività del territorio e, dunque, le "leve" da azionare per raggiungere gli obiettivi di sviluppo sostenibile per la città, rafforzando al contempo i processi di integrazione degli attori locali.

In particolare, le analisi dimostrano che il potenziale turistico di Tivoli è utilizzato parzialmente. Le dinamiche degli arrivi e, soprattutto, delle presenze spiegano come mai, a Tivoli, gli imprenditori del settore non realizzano investimenti per incrementare e per riqualificare l'offerta ricettiva, in linea con le potenzialità date dai flussi di visitatori agli attrattori turistici tiburtini: l'attuale capacità ricettiva è infatti ampiamente inutilizzata in quanto, nonostante gli arrivi negli ultimi tre anni

crescano a Tivoli più che nella Città Metropolitana, lo stesso non accade per le presenze.

Dai dati analizzati, emerge dunque con tutta evidenza che, per cogliere le grandi opportunità turistiche di Tivoli e dei comuni contermini, sia indispensabile attrarre il turista non più con il solo patrimonio storico culturale, ma “trasformando il soggiorno in un’esperienza unica”. Solo in questo modo, potrà essere pienamente colto il potenziale economico dei beni storici, culturali e paesaggistici, al fine della positiva ricaduta dei flussi turistici sul sistema territoriale.

Si tratta di un processo certamente complesso e con effetti nel medio periodo, che richiederà l’utilizzazione congiunta di più “leve”:

- Il Distretto Tivoli – Palestrina – Subiaco: mettendo a sistema gli attrattori dell’area vasta e costruendo pacchetti strutturati di offerta, il turista passerà più tempo nel territorio e, dunque, incrementerà la durata media del soggiorno;
- Le iniziative per stimolare i visitatori a soggiornare a Tivoli: realizzando un ricco calendario di eventi culturali e di entertainment articolato su più giorni consecutivi;
- Un programma strutturato di marketing territoriale: attuando politiche multisettoriali ed integrate che siano da stimolo all’investimento degli imprenditori nella qualificazione e nel potenziamento dell’offerta di ospitalità. Offerta che non è limitata alla ricettività alberghiera ed extra-alberghiera, ma che comprende un vero e proprio **“sistema di prodotto/servizio turistico esperienziale”**, condizione essenziale affinché i turisti decidano di rimanere più giorni nel territorio.

Le “leve” sono ovviamente legate tra loro, dato che il turista che soggiorna più a lungo (per l’effetto di pacchetti strutturati di offerta e di iniziative culturali e di entertainment evocativi) passa più tempo nel territorio e, dunque, non solo consente alle aziende ricettive di utilizzare al meglio la propria capacità di posti letto, ma incrementa la ricaduta sul sistema economico nel suo complesso.

È ovvio, infatti, che aumentando la permanenza media del turista, si ottiene altresì il risultato di incrementare gli acquisti in beni e servizi delle aziende locali le quali, a loro volta, grazie alla ricaduta dei flussi, saranno stimolate ad effettuare investimenti per migliorare la qualità dei propri prodotti e servizi e si organizzeranno al meglio per superare gli svantaggi della frammentazione, rafforzando l’aggregazione orizzontale e verticale, secondo logiche di filiera, anche con strumenti quali i contratti di rete, così da “fare sistema”. Si tratta dunque di attuare, da parte di tutti gli “stakeholders” del territorio, un processo volto alla gestione integrata di tutte le risorse, nei vari settori, al fine di incrementare ulteriormente gli arrivi e, soprattutto, le presenze trattenendo i turisti in città e nell’area vasta, prolungando la durata media del soggiorno affinché gli stessi effettuino acquisti in beni e servizi locali nei vari comparti di eccellenza del territorio: ricettività, ristorazione, commercio di prossimità, artigianato, agricoltura, enogastronomia, etc.

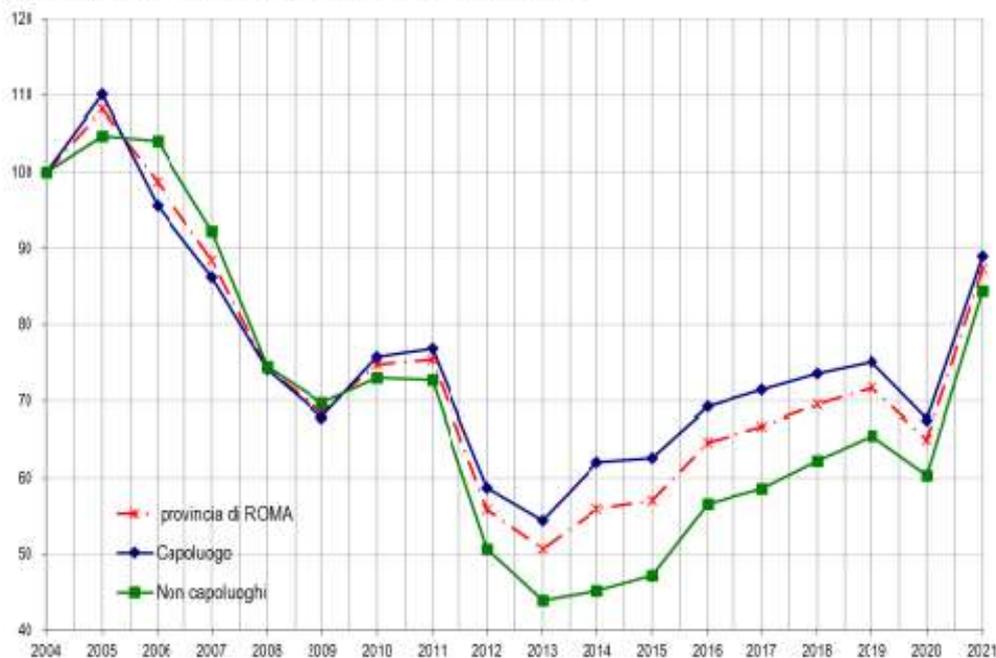
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
AREA BRACCIANESE	764	35,6%	2,6%	0,67	1,3%
AREA FIUME ANIENE	946	42,6%	1,4%	0,43	1,6%
ASSE CASILINA	1.380	45,2%	1,9%	0,58	2,3%
ASSE FLAMINIA	1.422	51,1%	2,6%	0,87	2,4%
ASSE SALARIA - NOMENTANA	1.262	31,2%	1,9%	0,45	2,1%
ASSE TIBURTINA	2.058	42,0%	3,0%	0,87	3,5%
CASTELLI ROMANI	4.340	34,7%	2,6%	0,65	7,3%
LITORALE NORD	4.115	40,5%	3,2%	0,91	6,9%
LITORALE SUD	4.335	41,6%	3,1%	0,91	7,3%
MONTI DELLA TOLFA	74	29,5%	1,2%	0,28	0,1%
ROMA CAPOLUOGO	38.841	31,4%	2,7%	0,64	65,2%
PROVINCIA DI ROMA	59.536	34,4%	2,6%	0,67	100,0%

Dall'analisi dei dati relativi al 2021 rispetto al 2020 si evidenzia che il maggior numero di transazioni è stato rilevato nel comune di Roma, che identifica la stessa macroarea, il dato della capitale ammonta ad un NTN pari a 38.841, che corrisponde al 65,2% del mercato totale provinciale. Seguono le macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni considerevoli: Castelli Romani (4.340 NTN), Litorale Sud (4.335 NTN) e Litorale Nord (4.115 NTN). Tutte le macroaree della provincia registrano un aumento delle compravendite delle abitazioni con percentuali comprese tra un minimo di 29,5% ed un massimo di 51,1%. La variazione tendenziale, per il mercato immobiliare residenziale della provincia di Roma, registra un trend più che positivo (34,4%). L'IMI nel 2021 risulta in aumento, con un valore provinciale pari a 2,6%: la quota di abitazioni compravendute, rispetto allo stock esistente, raggiunge il valore massimo provinciale del 3,2% nella macroarea Litorale Nord, seguito dalle macroaree Litorale Sud con 3,1%, l'asse Tiburtina con 3,0% e Roma Capoluogo con 2,7%.

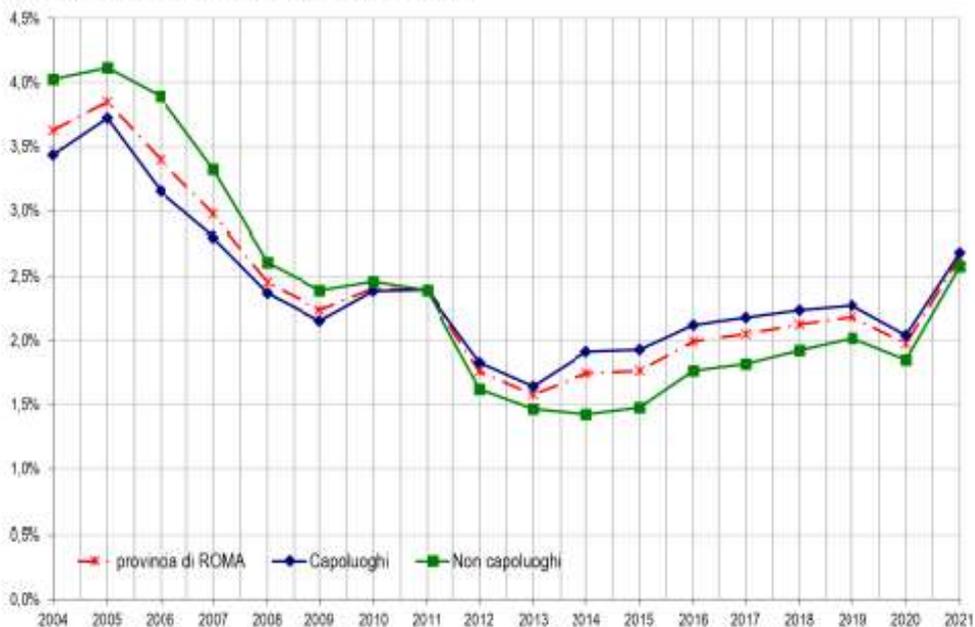
Nella Figura 9, la serie storica dal 2004 del numero indice del NTN per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo mostra come il numero di compravendite aumenta sensibilmente dal 2013, evidenziando una lenta ma stabile ripresa del mercato immobiliare provinciale, arrestata dal calo del 2020, ma in risalita nel 2021.

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Nella Figura 10, la serie storica dal 2004 dell'indice IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo mostra una tendenza analoga a quella del NTN (Figura 9), con un minimo negli anni dal 2013 al 2015, una ripresa nel 2019, seguita dal successivo calo del 2020 e da una netta ripresa nel 2021 che riporta l'IMI agli anni antecedenti la crisi economica.

Figura 10: IMI per inters provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



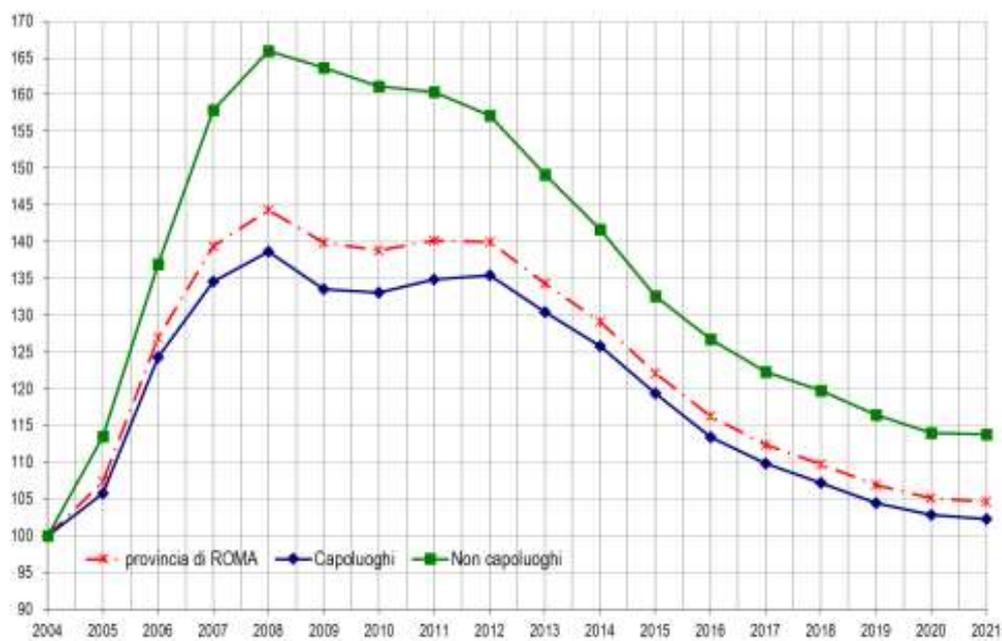
Dall'analisi dei dati riportati nella Tabella 10, dove è indicata la quotazione media e la variazione annua per macroarea provinciale, si evince che le quotazioni medie sono diminuite in quasi tutte le macroaree con variazioni più rilevanti nell'Area Braccianese (-2,7%), Asse Casilina (-1,2%) e Asse Flaminia (-1,1%). A livello provinciale la riduzione si attesta al -0,4%.

Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
AREA BRACCIANESE	1.353	-2,7%
AREA FIUME ANIENE	875	0,2%
ASSE CASILINA	1.162	-1,2%
ASSE FLAMINIA	1.285	-1,1%
ASSE SALARIA - NONENTANA	1.298	0,4%
ASSE TIBURTINA	1.486	-0,5%
CASTELLI ROMANI	1.648	-0,7%
LITORALE NORD	1.713	1,2%
LITORALE SUD	1.387	0,4%
MONTI DELLA TOLFA	1.070	-0,8%
ROMA CAPOLUOGO	2.699	-0,5%
PROVINCIA DI ROMA	2.244	-0,4%

La Figura 11 mostra l'andamento dell'indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo a partire dal 2004, assunto come anno base, fino al 2021. Dall'osservazione del grafico emerge che a livello provinciale dopo un periodo di forte incremento delle quotazioni durato fino al 2008, è seguito un periodo di stabilità con leggere flessioni fino al 2012, dove inizia una significativa riduzione tendenzialmente ancora in atto

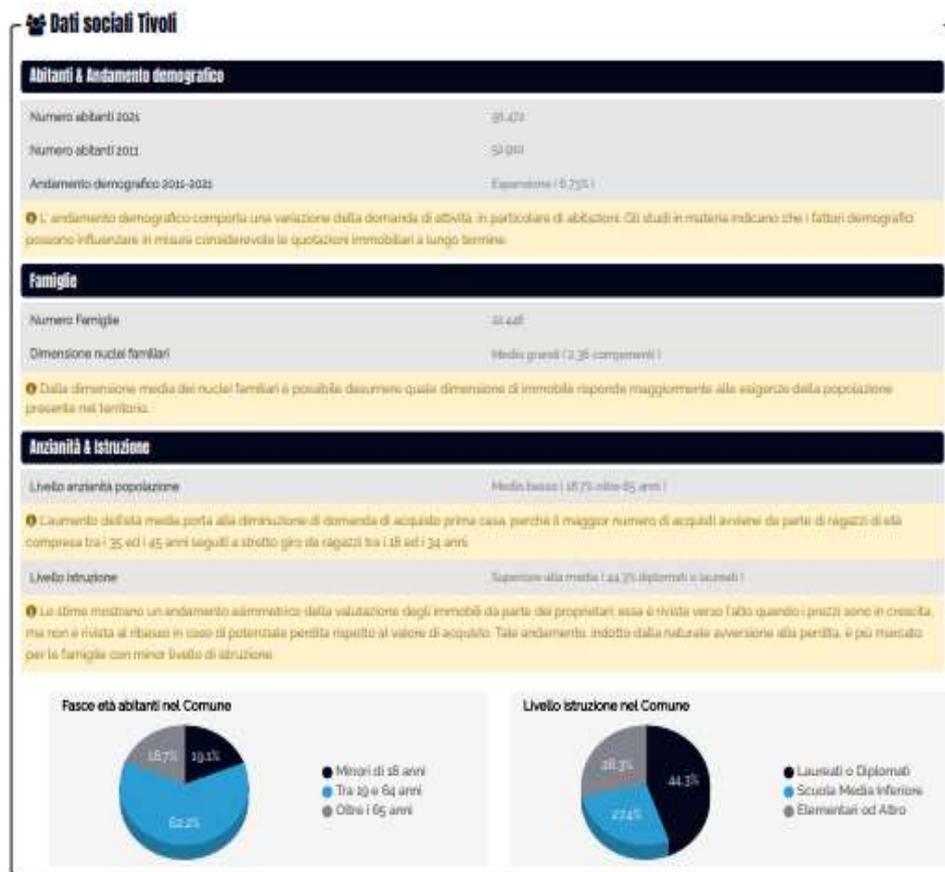
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Comune di Tivoli

L'analisi di mercato immobiliare di Tivoli, non può prescindere dalla considerazione delle caratteristiche socio-economiche dell'area che vedono un trend demografico in espansione nel periodo 2011-2021, con una variazione positiva del +6,73% e una dimensione medio-grande dei nuclei familiari (2,36 componenti/famiglia per complessivi 22.446 famiglie) che influenza la scelta della

tipologia dimensionale degli immobili da acquistare. Si evidenzia altresì il livello medio-basso di anzianità della popolazione residente (solo il 18,7% oltre i 65 anni), con un livello di istruzione superiore alla media (44,3% di diplomati o laureati), tutti elementi che incidono sulle dinamiche del mercato immobiliare locale e sulle relative quotazioni.



Per quanto attiene i redditi dei residenti, si registra un livello nella media con una prevalenza di lavoratori pendolari e un reddito/anno di €18.366 e una bassa incidenza di redditi da pensioni (31,1% della popolazione) dato che la maggior parte dei residenti sono nella fascia di età della popolazione attiva.

La propensione all'acquisto, infine, può essere influenzata dal livello medio-alto di disoccupazione (12,8%) che si registra tra i residenti poiché questa risente sensibilmente della condizione di precarietà.



Sotto il profilo del patrimonio edilizio, nel comune di Tivoli risultano censiti 6.244 edifici che definiscono un grado medio di urbanizzazione (91 fabbricati/kmq) e un'alta densità abitativa (823,6 ab./kmq) a fronte di una bassa incidenza di edifici non utilizzati (solo il 2,98% dello stock) e un'alta incidenza di edifici produttivi (14,35% dello stock).

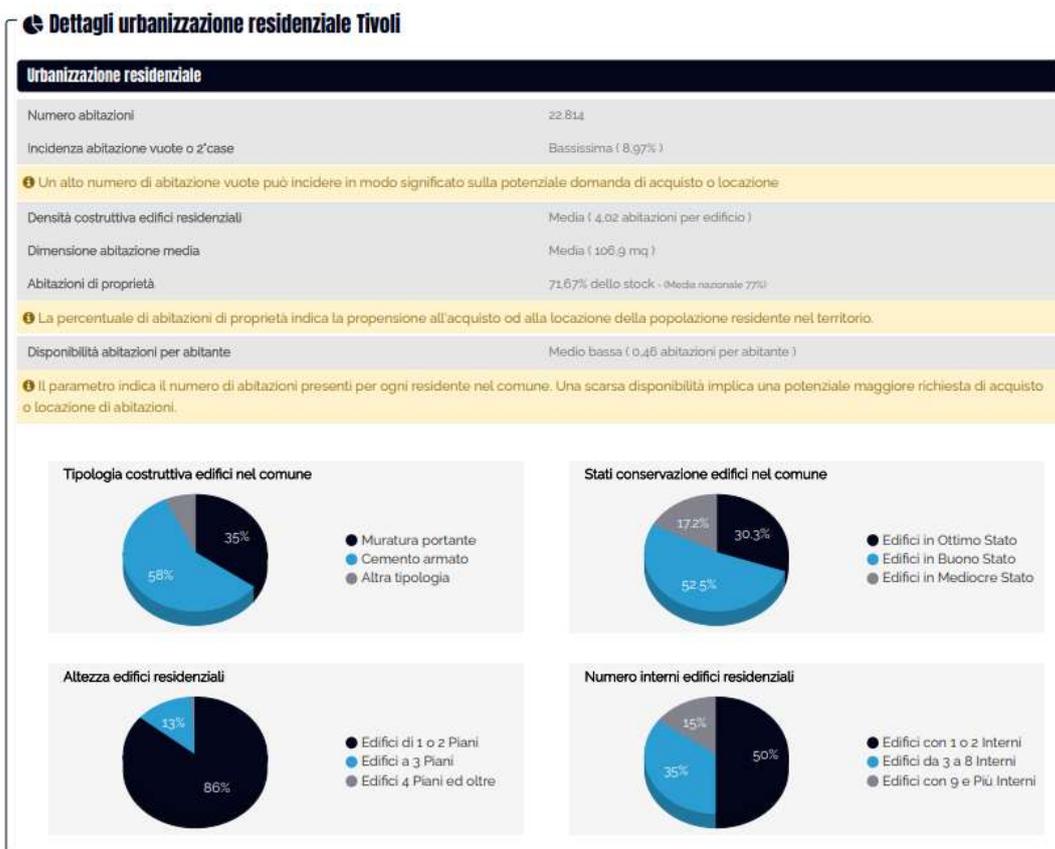
L'epoca di costruzione del patrimonio edilizio è compresa tra il 1945 e il 1990 per la parte prevalente (72%), antecedente al 1945 per il 12%, mentre l'edificato più recente (tra il 1990 e il 2011) si attesta al 16%.

Gli edifici esistenti sono prevalentemente a destinazione residenziale (82,7%), seguiti da produttivi-commerciali ed altri usi.



Analizzando il solo segmento residenziale, costituito da 22.814 abitazioni, con una bassissima incidenza di immobili vuoti o seconde case (8,97%), si rileva una densità costruttiva degli edifici residenziali di livello medio (4,02 abitazioni per edificio) e una dimensione media delle abitazioni di 106,9 mq, con il 71,67% di immobili di proprietà (inferiore al dato nazionale del 77%) e una disponibilità medio-bassa di abitazioni per abitante (0,46), con una potenziale maggiore propensione all'acquisto/locazione.

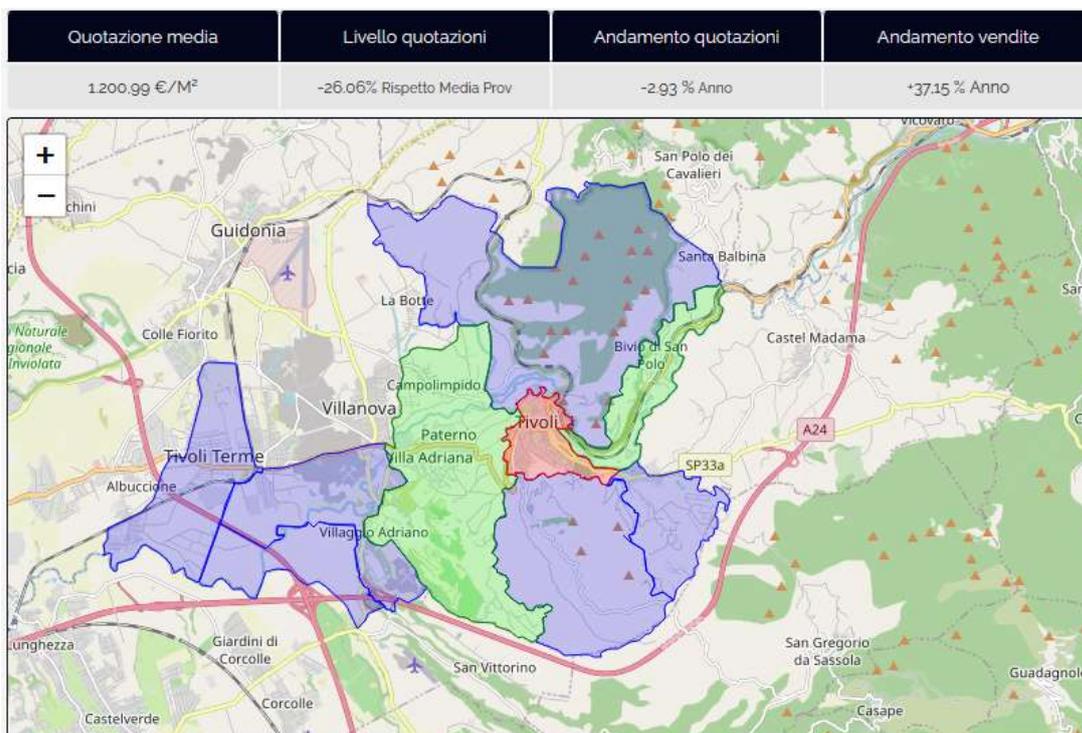
Se si prende in considerazione il dettaglio degli edifici, emerge che sotto il profilo della tipologia, la parte prevalente è costituita strutture in cemento armato (58%), in buono stato di conservazione (52,5%), con un numero di piani compreso tra 1 e 2 (86%) e un numero di interni compreso tra 1 e 2 (50%).



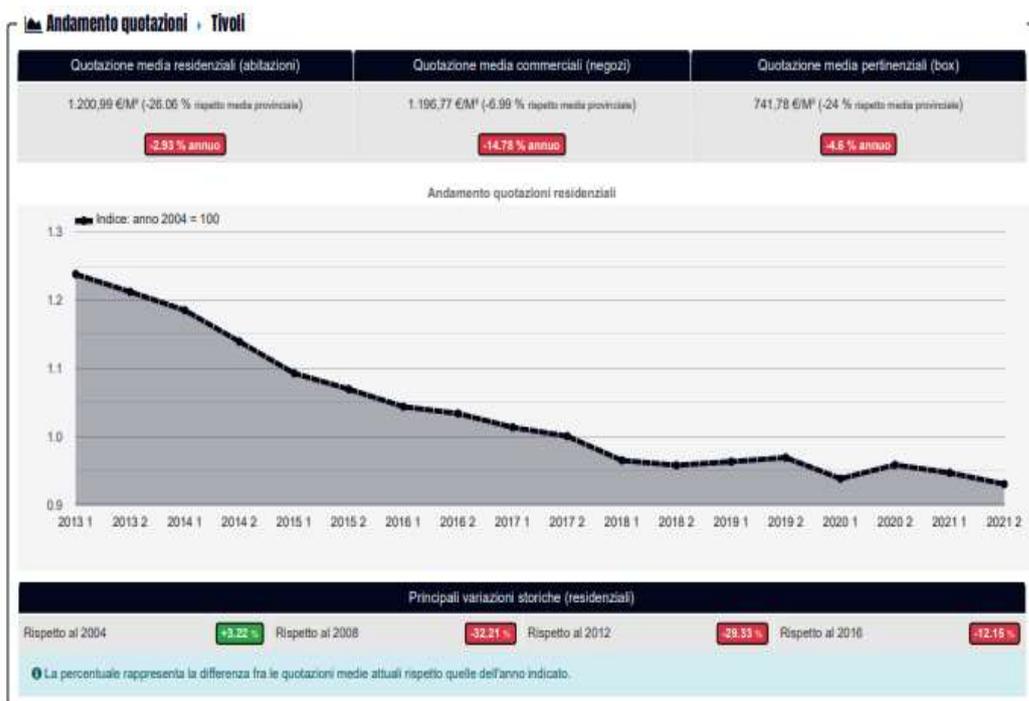
Dunque, in sintesi:



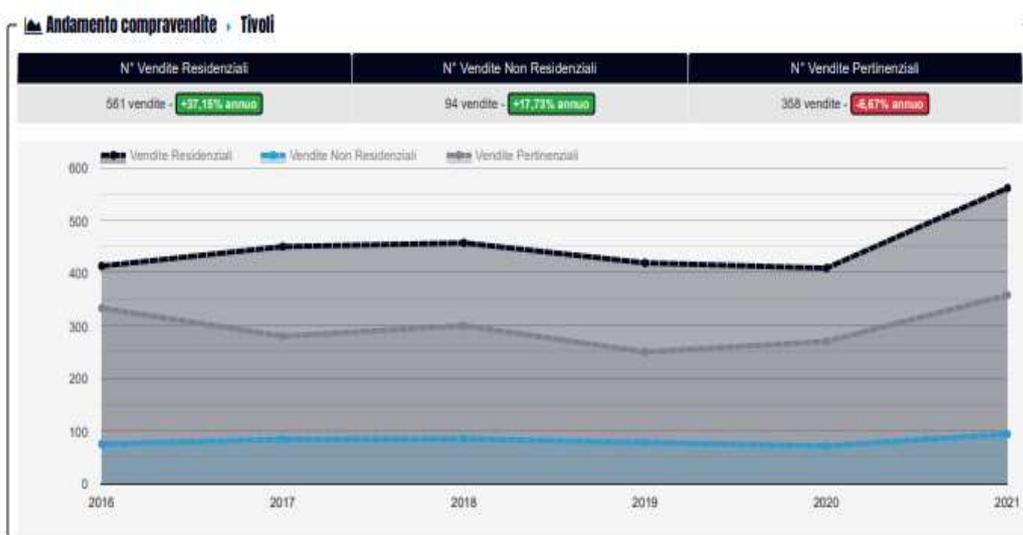
Passando dal patrimonio al mercato immobiliare nel comune di Tivoli, quest'ultimo evidenzia una dinamicità medio-alta, con il 2,46% di abitazioni vendute su uno stock a livello comunale di 22.814 abitazioni, facendo registrare un incremento nell'andamento delle vendite su base annua (37,15%), con un livello di quotazioni tuttavia inferiore alla media provinciale (-26,06%) e in diminuzione rispetto all'anno precedente (-2,93%) e una quotazione media di 1.200,99 €/mq, come risulta nelle elaborazioni grafiche che seguono.



Per quanto riguarda l'andamento delle quotazioni (residenziali, commerciali, pertinenziali), si rileva un decremento generalizzato su base annua (-2,93% per il residenziale con una quotazione media di 1.200,99€/mq, -14,78% per il commerciale con una quotazione media di 1.196,77€/mq e -4,6% per il pertinenziale con una quotazione media di 741,78€/mq), tanto più rilevante se confrontato con la media dell'area metropolitana per il residenziale (-26,06%) e le pertinenze (-24%), mentre rimane più contenuto per gli immobili commerciali (-6,99%).



Se il trend in diminuzione interessa i prezzi, il numero delle compravendite ha visto invece un sostanziale incremento su base annua che riguarda soprattutto il residenziale (+37,15% con 561 vendite) e il commerciale (+17,73% con 94 vendite).



Per un maggiore approfondimento dei segmenti di mercato, nei grafici seguenti sono riportati i dati che indicano la ripartizione del numero delle transazioni immobiliari del 2021 aggregate per tipologia (residenziale, non residenziale e pertinenziali) che vedono una prevalenza di tagli compresi tra 50 e 85 mq (34,6%) e tra 85 e 115 mq (30,5%) nel segmento residenziale, di utilizzo dei locali come magazzini (42,6%) e negozi (30,9%) nel segmento commerciale e la netta predominanza delle compravendite di pertinenze che interessano per il 70,8% box e posti auto e per il 29,2% cantine e soffitte.



Per quanto attiene la ripartizione delle vendite nel segmento residenziale per anno e dimensioni, si evidenzia che anche a livello storico nel periodo esaminato (2016-2021) emerge la netta preferenza per i tagli compresi tra 50 e 85 mq e tra 85 e 110 mq che costituiscono, dunque, le tipologie maggiormente richieste dal mercato locale, così come è confermata la prevalenza nel segmento non

residenziale di magazzini e negozi e dei box e posti auto tra le pertinenze maggiormente compravendute.

Storico compravendite residenziali comune di Tivoli

Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione

Anno	0-50 M ²	da 50 a 85 M ²	da 85 a 110 M ²	da 110 a 145 M ²	Oltre 145 M ²	Totali
2021	54	194	171	88	53	560
2020	33	195	123	61	36	408
2019	21	164	146	67	22	420
2018	48	176	136	68	29	457
2017	42	178	147	47	36	450
2016	37	140	151	49	36	413
Media	39	167	145	63	35	451

Storico compravendite non residenziali comune di Tivoli

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2021	29	8	40	0	7	0	0	10	94
2020	37	2	26	0	0	0	0	8	73
2019	28	1	37	0	8	0	0	4	78
2018	32	5	40	0	1	0	1	6	85
2017	31	3	34	0	5	0	1	10	84
2016	26	7	31	0	3	0	0	8	75
Media	30	4	34	0	4	0	0	7	81

Storico compravendite pertinentenziali comune di Tivoli

Ripartizione vendite pertinentenziali per anno e tipologia

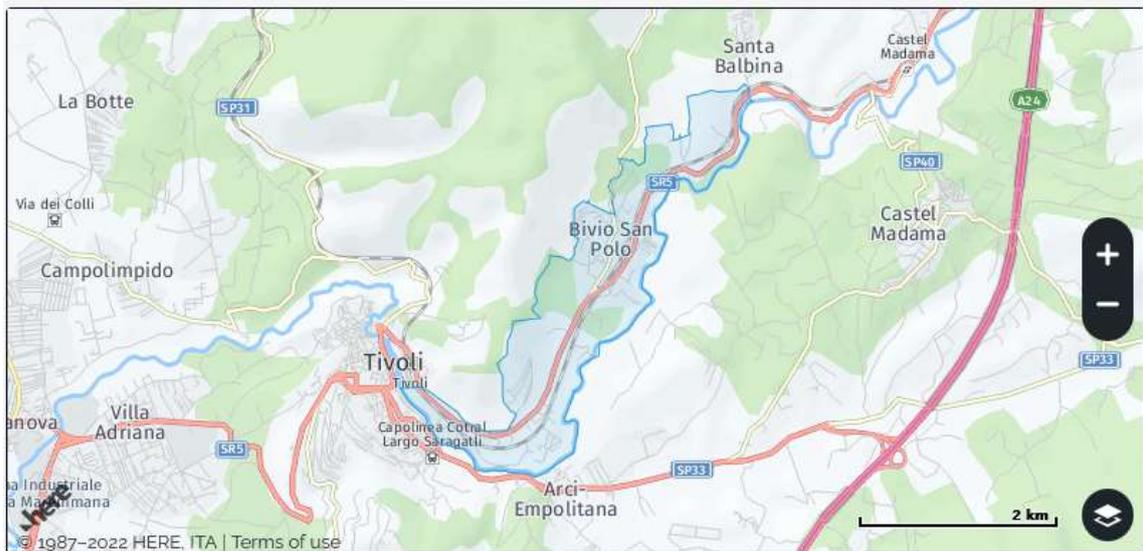
Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	Totali
2021	254	105	359
2020	186	84	270
2019	178	72	250
2018	213	87	300
2017	217	63	280
2016	271	62	333
Media	219	78	298

Analisi del segmento di mercato

Il territorio comunale è suddiviso in due macroaree: centro principale e frazioni o località ed aree non urbanizzate (case sparse). In quest'ultima categoria rientra la frazione "Bivio San Polo" dove è ubicato l'immobile oggetto del presente PdV incluso nella zona OMI: D1/Periferica/COLLE FALCO).

Nella macroarea "case sparse", le famiglie sono composte in media da 2,33 componenti), con un livello di anzianità medio basso (solo il 18% dei residenti

hanno oltre 65 anni) e un livello di istruzione superiore alla media, con il 45% di diplomati o laureati. La disoccupazione si attesta ad un livello medio (10,2% disoccupati) e la percentuale di abitanti stranieri è pari al 5,7%.



Gli edifici censiti in questa zona sono 763 (di cui il 7% è inutilizzato), con un numero di abitanti per edificio pari a 3,17 e una densità costruttiva molto bassa (1,48 abitazioni per edificio).

Gli immobili hanno prevalentemente destinazione residenziale (80%), seguiti da edifici produttivo commerciali (14%), che sono stati realizzati prevalentemente

nel periodo tra il 1945 e il 1990 (81,8%), mentre il 15,2% è stato edificato tra il 1990 e il 2011.



Lo stock residenziale vede 904 abitazioni, di cui ben il 22% sono inutilizzate o seconde case, con una dimensione media di 99,61 mq, con parte prevalente di beni immobili di proprietà nel 75% dei casi. Nell'area si rileva altresì una disponibilità medio bassa di abitazioni per abitante (0,47), per le quali risulta in massima parte un buono stato di conservazione.

L'incidenza delle abitazioni vuote o seconde case è media (22%) e la disponibilità di abitazioni per abitante è medio bassa (0,47), in linea con i dati rilevati al livello comunale.

Lo stato di conservazione del patrimonio edilizio è in massima parte buono (64%) e ottimo (14%), con tipologia costruttiva prevalente in cemento armato (63%).



Le quotazioni di vendita nella zona mostrano, per il segmento residenziale, valori minimi che vanno da 867€/mq (per le abitazioni di 2° fascia) a 1.203€/mq (per le abitazioni di 1° fascia) e valori massimi compresi tra 1.200€/mq (per le abitazioni di 2° fascia) a 1.934€/mq (per le abitazioni di 1° fascia).

Quotazioni della zona

Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / MQ				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / MQ / MESE			
	Abitazioni 1° Fascia <small>In stabili SUPERIORI allo standard di zona</small>	Quotazione Minima 1.203	Quotazione Media 1.568	Quotazione Minima 1.200	Quotazione Media 1.444	Quotazione Massima 1.934	Quotazione Massima 1.754
	Abitazioni Fascia Media <small>In stabili nello STANDARD di zona</small>	Quotazione Minima 1.013	Quotazione Media 1.321	Quotazione Minima 1.034	Quotazione Media 1.321	Quotazione Massima 1.630	Quotazione Massima 1.630
	Abitazioni 2° Fascia <small>In stabili INFERIORI allo standard di zona</small>	Quotazione Minima 867	Quotazione Media 1.034	Quotazione Minima 1.034	Quotazione Media 1.034	Quotazione Massima 1.200	Quotazione Massima 1.200
	Ville e Villini	Quotazione Minima 1.133	Quotazione Media 1.444	Quotazione Minima 1.444	Quotazione Media 1.444	Quotazione Massima 1.754	Quotazione Massima 1.754

Per la destinazione commerciale, si registrano valori minimi che vanno dai 942€/mq e valori massimi 1.503€/mq per i negozi, gli uffici si attestano tra 974€/mq (min) a 1.413€/mq (max).

Quotazioni della zona

Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M ² / MESE			
	Uffici	Quotazione Minima 974	Quotazione Media 1.194	Quotazione Massima 1.413		Valutometro PROFESSIONAL	SINTETICO
	Negozi	Quotazione Minima 942	Quotazione Media 1.222	Quotazione Massima 1.503		Valutometro PROFESSIONAL	SINTETICO

A livello di pertinenze, ovviamente i valori più significativi si hanno per i box (min 605€/mq – max 981€/mq), seguiti dai posti auto coperti (min 397€/mq – max 588€/mq) e da quelli scoperti (min 246€/mq – max 358€/mq).

Quotazioni della zona

Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M ² / MESE			
	Box & Autorimesse	Quotazione Minima 605	Quotazione Media 792	Quotazione Massima 981		Valutometro PROFESSIONAL	SINTETICO
	Posti Auto Coperti	Quotazione Minima 397	Quotazione Media 493	Quotazione Massima 588		Valutometro PROFESSIONAL	SINTETICO
	Posti Auto Scoperti	Quotazione Minima 246	Quotazione Media 302	Quotazione Massima 358		Valutometro PROFESSIONAL	SINTETICO

Gli immobili a destinazione produttiva vedono le quotazioni maggiori per i laboratori (min 455€/mq – max 829€/mq). I capannoni sono compresi tra valori minimi di 382€/mq e massimi di 755€/mq), i capannoni industriali tra i 333€/mq e i 755€/mq) e, infine i magazzini tra 382€/mq e i 707€/mq.

Quotazioni della zona

Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M ² / MESE			
	Capannoni	Quotazione Minima 382	Quotazione Media 569	Quotazione Massima 755		Valutometro PROFESSIONAL	SINTETICO
	Capannoni Industriali	Quotazione Minima 333	Quotazione Media 544	Quotazione Massima 755		Valutometro PROFESSIONAL	SINTETICO
	Magazzini	Quotazione Minima 382	Quotazione Media 544	Quotazione Massima 707		Valutometro PROFESSIONAL	SINTETICO
	Laboratori	Quotazione Minima 455	Quotazione Media 642	Quotazione Massima 829		Valutometro PROFESSIONAL	SINTETICO

Per quanto riguarda l'analisi statistica delle proposte immobiliari di zona (annunci immobiliari) inserite negli ultimi 12 mesi, l'unica macrotipologia presente è quella relativa alla vendita di immobili residenziali, di cui la maggior parte è costituita da ville e villini (66,7%), seguita da appartamenti (33,3%). Non sono state rilevate offerte per immobili commerciali o pertinenze, né offerte di affitto per alcuna delle tipologie richiamate. Sotto il profilo delle dimensioni degli immobili posti in vendita, il taglio prevalente è compreso tra 50 e 85 mq (66,7%), seguito dal tipo fino a 50 mq (33,3%).

Analisi offerte per macrotipologie Tivoli - Colle Falco



Analisi offerte residenziali

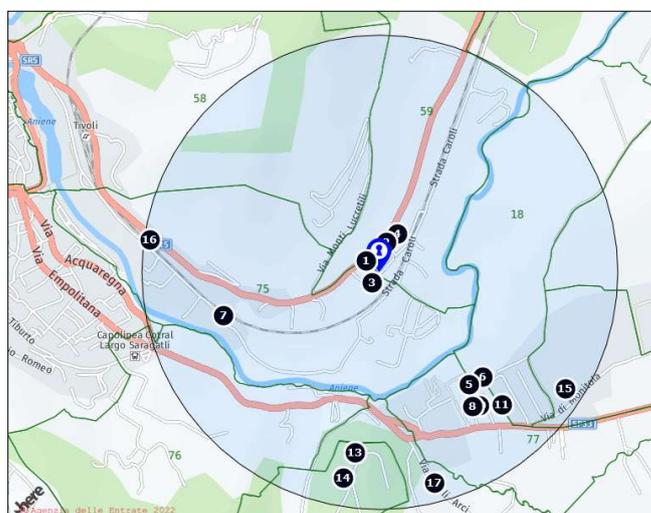


L'analisi del livello delle quotazioni, mette in luce l'attrattività della zona territoriale che mostra valori superiori alla media comunale rispettivamente di +7,45% nel segmento residenziale, +6,63% nel segmento commerciale e +10,09% nel segmento delle pertinenze.

L'andamento delle quotazioni nel periodo 2019-2021 mostra un decremento, sebbene più contenuto rispetto al trend a livello dell'intero territorio comunale.

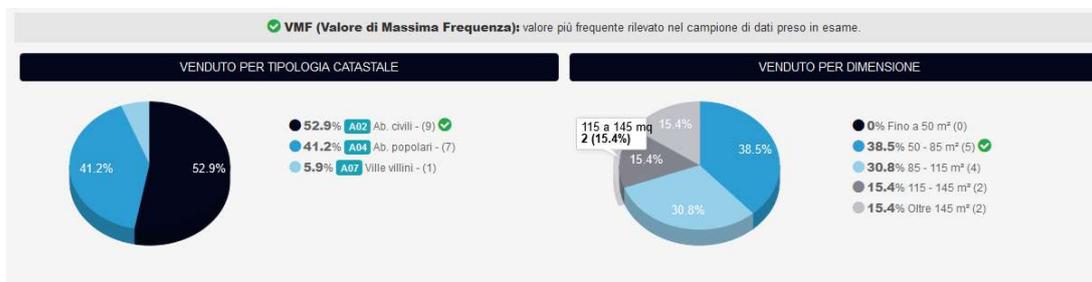


Tenuto conto del quadro socio-economico e relativo allo stock del patrimonio immobiliare residenziale e alle relative quotazioni e loro andamento nel tempo, si sono presi in considerazione gli atti di compravendita stipulati nel raggio di 1 km dall'ubicazione del bene immobiliare in esame sito in via Tiburtina, Loc. Crocetta (Zona OMI: D1/Periferica/COLLE FALCO) e tenuto conto, esclusivamente, delle compravendite di immobili trasferiti per l'intero ed a titolo oneroso nel periodo gennaio 2019- agosto 2022.



Sono quindi esclusi gli atti nei quali sono compravendute quote immobiliari o diritti di proprietà (ad esempio: nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc....). Sono inoltre esclusi dalla statistica "venduto per fascia di prezzo" e "venduto per prezzo/mq" gli atti stipulati al probabile valore catastale.

Nel periodo in esame risultano essere state effettuate 17 vendite per complessivi 30 immobili a destinazione residenziale, di cui 19 abitazioni e 11 pertinenze di vario genere (box, posti auto, cantine). La ricerca, che ha riguardato l'analisi di 10 atti di compravendita stipulati nel periodo, ha evidenziato la quota prevalente riconducibile alla tipologia "abitazioni civili" (52,9%), con un taglio dimensionale di 50-85 mq (38,5%) e di 85-115 mq (30,8%).



Il 30% di questi immobili si colloca nella fascia di prezzo 93.201-114.800 euro, con un venduto per prezzo/mq che nella meta dei casi si colloca nella fascia alta ed è compreso tra 1.263-1.556€/mq nel 40% dei casi e tra 1.557-1.857€/mq per il 10%.



Le analisi che precedono e che mettono in evidenza i tratti socio-economici di Tivoli e dell'area in esame, unitamente alle caratteristiche dello stock del patrimonio immobiliare, con focus sul segmento residenziale e all'andamento delle quotazioni nel tempo, si inseriscono in un sistema piuttosto variegato sia di fabbisogni, che vanno dalla qualità della vita all'inclusione sociale (in ragione della struttura della popolazione e delle dinamiche demografiche) che di criticità relativa alla frammentazione del sistema imprenditoriale, al non coerente orientamento al mercato conseguente ai fattori di attrattività e al patrimonio tiburtino di cui vanno considerate le significative carenze di adeguate infrastrutture nei sistemi della mobilità, che costituiscono a loro volta un forte vincolo per la valorizzazione dei patrimoni immobiliari. Il tema della frammentazione ricorre anche per quanto concerne la qualità urbana, ove la città di Tivoli è, in realtà, una sommatoria non sempre coerente di realtà diversificate: la città storica, Villa Adriana, Tivoli Terme e i vari insediamenti sul territorio.

Il soddisfacimento e la risoluzione di fabbisogni e le criticità che costituiscono gli elementi fondamentali per l'elaborazione delle strategie, influenzano le scelte del mercato degli investitori e rappresentano un importante tassello dello sviluppo socio-economico dell'intera area e, di conseguenza, determinano la capacità di sviluppare iniziative che attivano le filiere del mercato, nel caso di specie di quello immobiliare.

Individuazione dei parametri e dei valori

Per la valutazione del compendio sono stati effettuati approfondimenti tramite ricerca nelle banche dati e si è poi proceduto in termini economico estimativi alla formulazione di un giudizio di valore sul più probabile valore di mercato che rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato. La previsione urbanistica di destinazione residenziale dell'area ove il bene immobile oggetto di valutazione è posizionato, i costi accessori connessi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, determina una notevole influenza nell'individuazione del più probabile valore dell'immobile.

Di seguito si portano in evidenza i valori per la determinazione della stima:

- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare – Comune di Tivoli (zona OMI - D1): valoreville e villini valore medio 1.600€/mq
- ✓ Borsino Immobiliare: valoremedio 1° fascia 1.568€/mq
- ✓ Agenzie locali con valori specifici della zona: prezzo medio 1.500 €/mq.

Prezzo medio: 1.556€/mq (1.568 + 1.754 + 1.500/3)

Volumetria realizzabile: 4.877,55mc (da P.R.G.)

Superficie realizzabile: 1.625,85 mq (da progetto)

Valore intervento : €1.556,00x1.625.85= €2.529.822,6

Quotazioni Borsino Immobiliare

Quotazioni di **Vendita**
Quotazioni di **Affitto**



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 1.203

Valore medio

Euro 1.568

Valore massimo

Euro 1.934

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro 1.013

Valore medio

Euro 1.321

Valore massimo

Euro 1.630

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 867

Valore medio

Euro 1.034

Valore massimo

Euro 1.200

Valuta subito questo immobile



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro 1.133

Valore medio

Euro 1.444

Valore massimo

Euro 1.754

Valuta subito questo immobile

Quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate

Ministero dell'Economia e delle Finanze
ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: TIVOLI

Fascia/zona: Periferica/COLLE FALCO

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1650	L	4,3	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1500	L	3,8	5,5	L
Box	Normale	650	950	L	3	4,3	L
Ville e Villini	Normale	1300	1900	L	4,5	6,3	L

Stampa



Le quotazioni riportate sono riferite ad immobili di dimensione media ed in medio stato di conservazione e non comprendono gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre i valori possono variare sensibilmente anche in base alla dimensione complessiva dell'immobile. Il valore medio può essere diverso dal valore più frequente.

PIANO DI VALORIZZAZIONE

Ente proprietario: Comune di Tivoli (acquisita al patrimonio dell'Ente con Decreti di trasferimento del Giudice Fallimentare del 11.06.1981 e del 07.02.1984)

Ubicazione del bene: Comune di Tivoli – Comune di Tivoli viale dei Platani – via Euclide (Zona OMI Colle Falco)

Dati catastali: Foglio 46 P.lle 6 – 318 – 314 – 313 – 277 - 10/p – 11/p – 12/p – 323/p – 13/p – 14/p- 512- 29;

Superficie fondiaria per edificazione C5 (PRG) : 8.129,25 mq

Perimetro Intervento: 16.339,75 mq

Volumetria realizzabile: 4.877,55mc (da P.R.G.)

Destinazione del bene: Residenziale e servizi

Stato attuale: l'area edificabile è libera e pianeggiante

Descrizione intervento: alienazione del bene quale area edificabile con previsione di costruzione di 5 nuovi corpi di fabbrica per totali 15 villini indipendenti e realizzazione delle opere di urbanizzazione consistenti in un campetto polivalente pista si pattinaggio e piccolo parco.

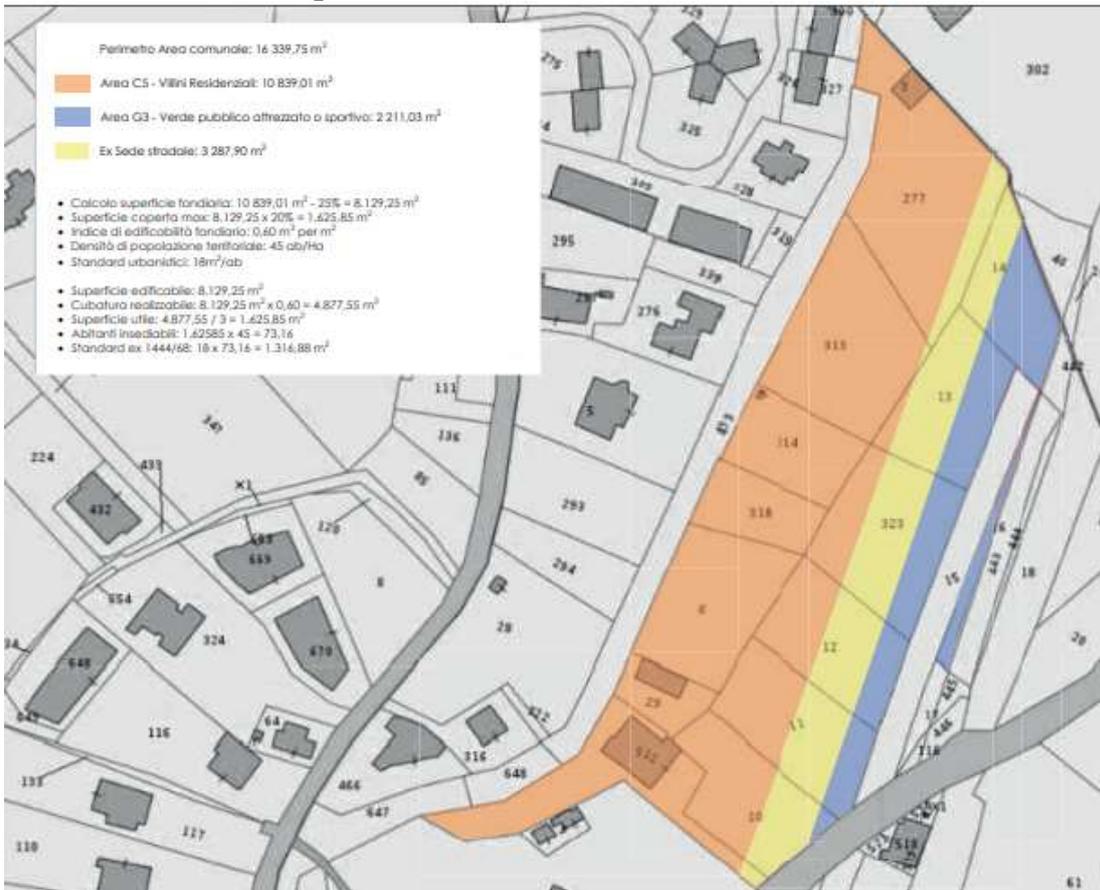
Inquadramento catastale



Inquadramento su foto aerea



Nuovo intervento “parametri urbanistici”



Nuovo intervento sagome di massimo ingombro degli edifici e standard



Coerenza urbanistica: l'area è classificata dal PRG comunale in:

- sottozona C5 - Villini Residenziali (Variante come da Delibera della Giunta Regionale 16/01/2009 n°5) e riguarda aree destinate a residenze organizzate in villini da uni ai quadrifamiliari isolati e circondati da giardino privato o organizzate in villini a schiera. Il numero degli alloggi, per ogni ambito sottoposto a strumento urbanistico attuativo, si determina calcolando un numero massimo alloggi per ogni lotto fondiario per totali mq.350. Nell'ambito della sottozona C5 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti: a) la densità di fabbricazione territoriale non potrà superare l' indice di 0,45 mc/mq e quella fondiaria l' indice di 0,60 mc/mq. b) la superficie fondiaria non potrà superare il 75% di quella territoriale, il restante 25% dovrà essere destinato alla viabilità e ai parcheggi pubblici. c) i singoli lotti fondiari non potranno avere superficie minore di 1500 mq., la superficie coperta non potrà superare il 20% di quella fondiaria e in ogni caso mq. 350. La superficie libera dovrà essere sistemata a giardino. d) l'altezza dei fabbricati non potrà superare i due piani fuori terra. e) saranno ammessi accessori non abitabili nella proporzione massima del 2,5% di superficie rispetto alla superficie fondiaria e con un'altezza massima fuori terra di ml.3. Gli accessori dovranno risultare arretrati dalle strade secondo quanto disposto dagli artt. 6 e 48 ed in ogni caso non meno di ml. 5 dal confine del lotto verso la strada.
- Sottozona G3 - Verde pubblico attrezzato o sportivo, area il cui vincolo preordinato all'esproprio è decaduto e che la superficie totale non permette insediamenti coerenti e funzionali per le destinazioni ammissibili.

Procedimento

il PdV “Area Lattanzi” non necessita di variante sostanziali, infatti l’area destinata a servizi e a verde pubblico non subisce diminuzioni anzi la dotazione prevista è superiore ad oltre i 2/3 di quella minima.

Relativamente alla porzione di area classificata dal PRG come sopra evidenziato e precisamente “sottozona C5 - Villini Residenziali (Variante come da Delibera della Giunta Regionale 16/01/2009 n°5)” “Sottozona G3 - Verde pubblico attrezzato o sportivo”, ai fini dell’intervento si è individuato il procedimento autorizzativo che sarà rilasciato al terzo investitore individuato nel “ Permesso di Costruire Convenzionato”.

A tal fine l’Ente, per l’approvazione dell’intervento all’approvazione del progetto ai sensi dell’art. 1Ter,della L.R. 36/87, successivamente alla firma della convenzione l’autorizzazione a edificare sarà rilasciata quale permesso di costruire convenzionato.

Gli atti formali del Comune sono approvati dalla Giunta Comunale la quale definisce anche la convenzione di cui all’articolo 28 bis, comma 2, del d.p.r. 380/2001.

Il progetto tecnico di valorizzazione immobiliare dell’area “Lattanzi” è costituito da:

- R0 - Relazione
- Tav. 1 - Inquadramento Urbanistico;
- Tav. 2 – Calcolo Standard Urbanistici;
- Tav.3 – Calcolo superfici e stato di fatto;
- Tav. 4 – Calcolo superfici di progetto;
- Tav. 5 – Masterplan di Progetto;

- Tav. 6 – individuazione aree e superfici lotti;
- Tav. 7 - Piante, prospetti e calcolo cubature e superfici;
- Tav. 8 - Tipologia edilizia di riferimento esistente;
- Tav. 9 – Area Progetto Pubblico

VALUTAZIONE DEL BENE

Per la valutazione del valore è possibile identificare, di norma nel :

- Procedimento sintetico che si basa sui prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. La stima risultante è pertanto conseguente a notevoli approssimazioni, soprattutto quando non sussistono compravendite di beni simili in zona, tali da costituire un campione sufficiente per la valutazione, tenendo comunque presente che, in ogni caso, è sempre difficile comparare beni che, come gli immobili, presentano caratteristiche specifiche e distintive.
- Procedimento analitico che è un metodo articolato e fondato sul valore di trasformazione che, al suo interno, comprende anche l'analisi sintetica in condizioni di mercato, ma è integrata dalla specifica analisi relativa all'immobile in esame. Il valore di trasformazione è definito come valore di scambio ricavato stimando il più probabile valore che verrebbe ad assumere quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo

edilizio. Si tratta di un criterio di stima derivato, in quanto si compone del criterio di stima del valore di mercato e del criterio di stima del valore di costo e, per queste ragioni, più attendibile.

Nel processo di valutazione del bene oggetto del presente PdV, sono stati quindi utilizzati i due metodi di valutazione precedentemente descritti per una maggiore accuratezza della stima.

La valutazione tiene conto della destinazione residenziale, che in ragione delle nostre valutazioni rappresenta il cosiddetto *'highest and best use'* (HBU) che considera per una risorsa immobiliare la destinazione più redditizia, prendendo atto del fatto che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare un prezzo che riflette le loro aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa, prescelto nell'ambito degli impieghi di possibile realizzazione e consentiti dalla normativa.

Siamo pervenuti alla valutazione tenendo conto della localizzazione del bene e delle sue caratteristiche tipologiche e dimensionali, nonché dei valori di stima in ragione del mercato attuale e prospettico, effettuando le relative analisi di mercato che ha evidenziato reali scostamenti dai valori parametrici delle banche dati OMI e Borsino Immobiliare; il valore individuato è da considerarsi già comprensivo di tutti gli oneri di legge inclusi quelli di urbanizzazione ed il costo di costruzione, in quanto i parametri usati per la determinazione del valore sono comprensivi di tali costi.

Nella determinazione del valore si è dovuto tenere conto anche delle opere pubbliche che dovranno essere realizzate direttamente dall'operatore terzo acquirente, nei termini della convenzione urbanistica definita dal Comune, i cui costi comunque sono ricompresi nell'intervento e incidono sul valore complessivo dell'area stessa.

Prezzo medio: 1.556€/mq (1.568 + 1.754 + 1.500/3)

Volumetria realizzabile: 4.877,55mc (da P.R.G.)

Superficie realizzabile: 1.625,85 mq (da progetto)

Valore intervento : €1.556,00x1.625,85 = €2.529.822,6

Per la determinazione del parametro relativo all'incidenza del valore del terreno sull'edificato individuato si è determinato, anche in relazione a quanto sopra rilevato, l'incidenza sul valore complessivo è parametrizzabile al nel 27% in relazione alla tipologia ed al luogo dell'intervento;

€2.529.822,6x 27%= €607.157,42 Valore del bene:

Tale valore è stato determinato tenuto conto della situazione del mercato immobiliare condizionato da una serie di fattori destabilizzanti come la crisi energetica, la situazione bellica in corso, nonché il protrarsi degli effetti della pandemia, ma anche del fatto che proprio quest'ultima ha determinato il cambiamento in atto nei trend del mercato immobiliare con una crescita di

domanda di tipologie immobiliari dotate di spazi esterni e vivibili che al momento sono maggiormente ricercate quali i villini con due piani (piano terra e mansarda) anche se tale incidenza non si è riscontrata per l'area in oggetto. Pertanto si è ritenuto corretto stimare il

**VALORE TOTALE DELL'INTERVENTO PER L'ALIENAZIONE DEL
BENE
EURO 610.000,00(seicentodiecimilaeuro)**