SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

Consiglio di Amministrazione

Seduta del

Nell'anno **duemilaotto**, addì **29 luglio** alle ore **15.45** si è riunito, nell'Aula degli Organi Collegiali, il Consiglio di Amministrazione per l'esame e la discussione degli argomenti iscritti al seguente ordine del giorno:

……..O M I S S I S……

Sono presenti: il **rettore**, prof. Renato Guarini; il **prorettore**, prof. Luigi Frati (entra alle ore 17.00); i consiglieri: prof. Fabrizio Vestroni (entra alle ore 15.48), prof. Adriano Redler (entra alle ore 16.15), prof. Aldo Laganà, prof. Maurizio Saponara (entra alle ore 16.35), prof. Antonio Mussino, prof. Marco Biffoni, prof. Raffaele Gentile, prof. Antonio Sili Scavalli, sig. Beniamino Altezza, dott. Roberto Ligia, sig. Ivano Simeoni, sig.ra Lorenza Falcone, dott. Gianluca Senatore, dott. Martino Trapani (entra alle ore 15.50), dott. Gianluca Viscido; il **direttore amministrativo**, Carlo Musto D'Amore, che assume le funzioni di segretario.

Sono assenti giustificati: prof.ssa Rosa Concetta Farinato, dott. Christian Bonafede.

E' assente: sig.ra Aurora Donato.

Assiste per il collegio sindacale: dott. Giancarlo Ricotta.

Il **presidente**, constatata l'esistenza del numero legale, dichiara l'adunanza validamente costituita e apre la seduta.

……..O M I S S I S……

D. 135/08

All. pok. manuale 6/L

niversità degli Studi
"La Sapienza"

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

PROGETTO "INTERNATIONAL EXCHANGE ITALIAN SCHOOL" (COLLEGE ITALIA) – ACQUISTO IMMOBILI A NEW YORK -

Il Presidente ricorda che con Decreto Ministeriale n. 139 del 24.5.2005 sono state assegnate alle Università aderenti al Progetto "International Exchange Italian School", - College Italia - (e precisamente Università "La Sapienza", Università del Molise, Università di Brescia, Università di Cassino, Università di Perugia, Politecnico di Bari) risorse finalizzate alla realizzazione di una struttura residenziale in New York per accogliere studenti, ricercatori e docenti italiani; in origine, delle Università aderenti faceva parte anche l'Università di Pavia, la quale ha successivamente rinunziato all'investimento; all'Università di Pavia è quindi subentrata l'Università di Roma "La Sapienza", rilevandone posizione e quota.

Ciascuna Università aderente si è impegnata a procedere all'acquisto di unità immobiliari in New York (preferibilmente nell'Isola di Manahattan ove è ubicato il campus della "PACE University" che ha concesso provvisoriamente in uso al "Centro H2CU" – Centro Interuniversitario di Formazione Internazionale – promotore e coordinatore dell'iniziativa, propri locali da adibire allo scopo) al fine di creare la "International Exchange Italian School", e cioè un Collegio che accolga i fruitori indicati i quali intendano frequentare temporaneamente strutture universitarie e/o di ricerca statunitensi.

L'acquisto avverrà fra le Università aderenti pro quota e in comunione e più precisamente in proporzione alla contribuzione di ciascuna Università al pagamento del prezzo e al rimborso del finanziamento bancario di cui si dirà in prosieguo.

Il Presidente richiama la deliberazione assunta in data 19.6.2007 avente ad oggetto la conferma dell'adesione di questa Università al Progetto "International Exchange Italian School (College Italia)"; l'approvazione del testo di protocollo d'intesa per la realizzazione del Progetto stesso, il cofinanziamento all'iniziativa ed il trasferimento dei contributi destinati all'attuazione del progetto al "Centro H2CU".

Il Presidente ricorda altresì la deliberazione consiliare assunta in data 4.3.2008, avente ad oggetto tra l'altro, l'acquisto, conformemente al parere di congruità dell'Agenzia del Territorio, di 15 appartamenti in New York, in comunione con le altre Università aderenti al Progetto, così come indicato nella stessa delibera, per una quota pari al 20% e di assumere un mutuo con una Banca scelta da "La Sapienza" con procedura negoziata, per un ammontare non superiore a € 6.000.000,00 (seimilioni/==), a copertura della somma necessaria all'acquisto, stabilendo altresì le caratteristiche del predetto finanziamento, da assumere da parte di ciascuna Università, nella medesima percentuale corrispondente alle quote di proprietà ed impegnando, infine, l'importo complessivo di € 100.000,00 a decorrere dall'esercizio finanziario 2008, fino all'esercizio finanziario 2017.

Oltre all'Università "La Sapienza" anche le Università di Bari, Brescia, Cassino, Molise, hanno successivamente deliberato favorevolmente sull'argomento, ad eccezione dell'Università di Perugia, la quale non ha assunto in tempo utile una deliberazione sulla tematica. Tale condizione ha impedito, a causa del dinamismo del mercato immobiliare americano, di procedere tempestivamente all'acquisto in quanto gli immobili individuati sono stati alienati ad altri.

In conseguenza di ciò il Direttore del Centro H2CU, titolare del mandato al

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PERVENUTO IL 24 LUG. 2008 RIP. V - SETT. III

Mod. 1033 - Registri VELOX Contabilità Roma - Ord. 346/2002 - copie 10+000

proseguimento della trattativa, si è prodigato per l'individuazione di valide alternative finalizzate alla realizzazione del Progetto "College Italia", portate all'attenzione dei Rettori e Direttori Amministrativi delle rispettive Università, in una riunione indetta da "La Sapienza" in data 4.7.2008.
In particolare, in tale occasione, sono state vagliate due offerte, la prima riguardante 15 appartamenti ubicati in Manahattan, 225 Rector Place e più precisamente nella zona "downtown", nei pressi della PACE UNIVERSITY, in posizione baricentrica rispetto alle altre due Università COLUMBIA UNIVERISTY e POLYTECHNIC UNIVERSITY, con le quali il CENTRO H2CU svolge attività accademiche congiunte e la seconda riguardante 15 appartamenti ubicati in Manhatthan , 99 John Street, in zona vicina a quella in cui è situato il primo gruppo di immobili. Entrambe le offerte riguardano immobili ristrutturati o in corso di ristrutturazione, semiarredati, gestiti come "condominium" e quindi con un meccanismo semplice e flessibile , di massima simile a quello europeo. Il prezzo stabilito per le unità costituenti la prima offerta è di $ 9.875.000,00 pari ad € 6.583.333,00 al cambio del 2.7.2008, salvo oscillazioni.
Il prezzo delle unità costituenti la seconda offerta è di $ 10.300.000,00 pari ad € 6.866.667,00, al cambio del 2.7.2008, salvo oscillazioni.
Ai convenuti è stato illustrato in dettaglio che il primo gruppo di immobili fa parte di un edificio in regime di "land lease"; ciò significa che il suolo su cui sorge l'edificio è di proprietà dello Stato di New York ed è stato concesso in locazione al "condominium", integrando così un meccanismo simile a quello della proprietà superficiaria di diritto italiano; al momento della scadenza della locazione del suolo, scadenza attualmente fissata al 17.6.2069, potranno verificarsi tre ipotesi: o lo Stato di New York rinnoverà l'affitto rivedendo il canone (che ad oggi ammonta a 500.000,00 dollari annui), oppure potrà concedere al "condominium" un diritto di opzione per l'acquisto del suolo, oppure, infine, reclamerà la restituzione degli immobili non concedendo la rinnovazione della locazione; si precisa altresì che il canone annuo pagato allo Stato di New York per la conduzione del suolo è oggi integralmente incluso negli oneri di condominio.
Riguardo il secondo gruppo è stato illustrato che l'edificio sito in John Street non è in regime di land lease, essendo quest'ultima una caratteristica degli edifici ubicati ad ovest della West Side Highway, ed è quindi in piena proprietà dei venditori.
Nella stessa riunione è stato analizzato il parere di congruità tecnico economica espresso dall'Agenzia del Territorio di Roma, con nota in data 17.3.2008 integrata dalla nota del 6.6.2008. Tale parere, pur se riferito alle unità immobiliari già oggetto della delibera consiliare del 4.3.2008, e considerata l'ubicazione degli appartamenti attualmente acquisibili nel medesimo complesso immobiliare, individua un prezzo medio unitario per l'intero immobile di circa $ 980/sf e quindi, in linea con il prezzo richiesto . E' stato comunque concordato di inoltrare una istanza all'Agenzia del Territorio per la conferma della relativa congruità tecnico economica, che è in corso di acquisizione.
Nella riunione medesima, dopo aver assistito alla proiezione delle immagini riferite ad entrambi i gruppi di immobili e preso atto di quanto illustrato dettagliatamente dai Proff. L.Umbertini - Direttore del Centro H2CU e F. De Vivo – Rettore vicario all'Università di Cassino, in ordine alla loro visita a New

Mod. 1033 - Registri VELOX Contabilità Roma - Ord. 346/2002 - copie 10.000

IL RESPONSABILE DEL SETTORE II

York, si è concordata all'unanimità la scelta di n. 15 appartamenti del complesso immobiliare in NEW YORK, Manahattan, 225 Rector Place, come sotto specificato:

	int.	Square footage
1 =	5/E	600
2 =	6/E	600
3 =	9/E	600
4 =	5/H	686
5 =	7/H	686
6 =	8/H	686
7 =	7/D	686
8 =	3/J	692
9 =	4/J	692
10=	8/J	692
11=	3/P	691
12=	4/P	691
13=	5/P	691
14=	8/P	691
15=	9/P	691
	9.475	(mq.880,25) ;

al prezzo totale di $ 9.875.000,00 (novemilioniottocentosettantacinquemila) pari ad € 6.583.333,00 (seimilionicinquecentoottantatremilatrecentotrentatre) al cambio del 2.7.2008, salvo oscillazioni, come risulta da verbale allegato parte integrante .

Al pagamento del prezzo si provvederà:
- con una quota a carico del MIUR pari al 50%;
- con una quota a carico de "La Sapienza" pari al 10%;
- con una quota a carico dell'Università del Molise pari al 10%;
- con una quota a carico dell'Università di Brescia pari al 6%;
- con una quota a carico dell'Università di Cassino pari al 6%;
- con una quota a carico dell'Università di Perugia pari al 10%;
- con una quota a carico del Politecnico di Bari pari all'8%;

Il prezzo, per la parte che eccede gli acconti già versati dalle varie Università e custoditi dal Centro H2CU, (acconti che saranno versati al venditore in sede di definizione dei contratti preliminare e/o definitivo) sarà pagata, sia per la parte a carico del MIUR sia per la parte a carico delle Università, mediante un finanziamento bancario da contrarsi a nome delle Università partecipanti.

Tale finanziamento bancario sarà concesso dall'UniCredit Banca di Roma, istituto individuato, secondo le prescrizioni impartite dal CdA, nella seduta del 4.3.2008, a seguito di procedura negoziata esperita a cura dell'Università "La Sapienza" ed avrà un ammontare complessivo non superiore ad euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00), poiché oltre quanto necessario a completare la provvista per la corresponsione del prezzo, dovrà farsi fronte alle spese accessorie, quali eventuale assistenza del broker, assistenza legale, giusta incarico già conferito il 27.5.2008 all'Avvocato Cilio - Attorney previsto dalla procedura di Common Law, oneri fiscali ed altro.

Il finanziamento bancario, sulla base delle proposte formulate dalla UniCredit Banca di Roma, con nota del 29.5.2008, avrà la durata di 10 (dieci) anni ed una rata costante dell'importo massimo di euro 700.000,00

(settecentomila/00) all'anno, con un tasso fisso nominale annuo pari a EURIRS a 10 (dieci) anni maggiorato di uno spread di circa 1,15 (uno virgola quindici) punti percentuali e con una penale dell'1% sul valore residuo per il caso in cui il finanziamento fosse estinto prima della scadenza, ma dopo i 18 (diciotto) mesi dalla sottoscrizione del relativo contratto.
Il finanziamento sarà garantito mediante mandato irrevocabile all'incasso assistito da delegazione di pagamento confermata dai rispettivi Tesorieri/cassieri delle singole Università, a favore dell'Istituto erogante, anche ai sensi dell'art. 1269 del cod. civ., con impegno di ciascuna banca che tutte le entrate di competenza di ciascuna delle Università siano accreditate e vincolate ai fini del pagamento delle rispettive rate per tutta la durata del periodo di preammortamento e di ammortamento del finanziamento, anticipando le eventuali differenze qualora le somme non fossero sufficienti.
Tenuto conto della contribuzione delle Università al versamento del prezzo posto a carico di ognuna di esse, l'acquisto dei quindici appartamenti innanzi descritti, avverrà per le quote qui di seguito indicate:
- "La Sapienza", per una quota del 20% (venti per cento);
- l'Università del Molise, per una quota del 20% (venti per cento);
- l'Università di Brescia, per una quota del 12% (dodici per cento);
- l'Università di Cassino, per una quota del 12% (dodici per cento);
- l'Università di Perugia, per una quota del 20% (venti per cento);
- il Politecnico di Bari, per una quota del 16% (sedici per cento);

Per quote pari a quelle qui indicate verrà pure assunto il finanziamento bancario da utilizzare per completare la provvista necessaria al pagamento del prezzo e delle spese accessorie, fermo rimanendo che il rimborso di tale finanziamento per il 50% (cinquanta per cento) sarà di fatto sostenuto dal MIUR.
Nel caso in cui una delle Università aderenti al Progetto dovesse recedere e non deliberare l'acquisto, oppure, dopo averlo deliberato, rinunziare ad esso, o, infine, non rilasciare la procura per addivenire alla stipula dell'atto di compravendita, la quota di immobili a tale Università spettante nonché la quota del relativo prezzo e la quota parte del finanziamento potranno essere accresciute, di concerto con le altre Università aderenti al progetto, a favore de "La Sapienza", oppure potranno essere rimodulate in favore delle altre Università, in proporzione delle rispettive quote di partecipazione, così come innanzi indicate.
L'amministrazione degli appartamenti, per le turnazioni fra le varie Università proprietarie, per l'utilizzazione dei cespiti, per i tempi di permanenza dei rispettivi "pensionanti", per la determinazione dei criteri di priorità fra le presenze di docenti, ricercatori e studenti, per la rappresentanza nelle assemblee degli utenti dell'edificio, qualunque siano gli argomenti da trattare (e quindi anche per le decisioni in ordine ad interventi di straordinaria manutenzione), spetta per espressa convenzione in tal senso al "Centro Interuniversitario di Formazione Internazionale (H2CU)" al quale afferiscono tutte le Università partecipanti all'acquisto.
Appare altresì opportuno continuare a conferire al "Centro Interuniversitario di Formazione Internazionale (H2CU) la facoltà di concordare con la "PACE UNIVERSITY" l'utilizzazione provvisoria di strutture, uffici ed alloggi posti a disposizione da tale ultima Università, utilizzando proporzionalmente la provvista esistente per questa specifica destinazione da ciascun Ateneo che

Mod. 1033 - Registri VELOX Contabilità Roma - Ord. 345/2002 - copie 10.000

partecipa all'acquisto; questo fino a quando non sia entrato in funzione il "COLLEGE ITALIA".
"La Sapienza" è stata designata a rappresentare tutte le altre Università partecipanti, nelle operazioni di acquisto degli immobili e in tutto quanto altro prodromico o consequenziale all'acquisto stesso, pertanto ciascun Ateneo deve rilasciare alla Università "La Sapienza" apposita procura per operare nei sensi ora indicati.
Infine il Presidente riferisce che l'Università di Brescia e Perugia hanno già deliberato favorevolmente sull'argomento rispettivamente nella seduta del 14.7.2008 e 17.7.2008 mentre per le altre Università è ancora in corso d'esame la relativa proposta d'acquisto

Il Presidente invita il Consiglio a deliberare

Allegati parte integrante:
- Parere di congruità tecnico economica dell'Agenzia del Territorio rilasciato con note del 17.3.2008 e 6.6.2008
- Verbale riunione del 4.7.2008 delle Università aderenti al Progetto College Italia

Allegati in visione:
- Deliberazioni CdA del 19.6.2007 e 4.3.2008
- Nota in data 27.5.2008 del centro H2CU
- Nota dell'UniCredit Banca di Roma del 29.5.2008

IL RESPONSABILE DEL SETTORE II

SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

…… O M I S S I S ……

Consiglio di Amministrazione

Seduta del

DELIBERAZIONE N. 135/08

IL CONSIGLIO

- **Udita la relazione del Presidente;**
- **Viste le deliberazioni di questo Consiglio di Amministrazione in data 19.6.2007 e 4.3.2008;**
- **Considerato il contenuto del protocollo d'intesa per la realizzazione del College Italia;**
- **Tenuto conto della determinazione dell'Agenzia del Territorio di Roma in data 17.3.2008 e in data 6.6.2008;**
- **Visto il verbale del 4.7.2008 delle Università partecipanti al Progetto College Italia;**
- **Visto il parere di congruità dell'Agenzia del Territorio del 25.7.2008, prot. 55236;**
- **Considerato quanto emerso nel corso del dibattito;**
- **Presenti e votanti n. 17, maggioranza n. 9: con voto unanime espresso nelle forme di legge dal rettore, dal prorettore, dal direttore amministrativo e dai consiglieri: Altezza, Biffoni, Gentile, Laganà, Ligia, Mussino, Redler, Saponara, Simeoni, Vestroni, Falcone, Senatore, Trapani, Viscido**

DELIBERA

- **di acquistare, conformemente al parere di congruità dell'Agenzia del Territorio di Roma, unitamente all'Università del Molise, all'Università di Brescia, all'Università di Cassino, all'Università di Perugia e al Politecnico di Bari, per quote e in comunione quindici appartamenti in New York, posti in Manahattan, 225 Rector Place, e distinti dai seguenti numeri interni 5/E, 6/E, 9/E, 5/H, 7/H, 8/H, 7/D, 3/J, 4/J, 8/J, 3/P, 4/P, 5/P, 8/P e 9/P così come innanzi descritti, il tutto unitamente ad ogni accessorio, accessione e pertinenza ed in particolare unitamente alla proporzionale quota dei beni comuni e condominiali;**

- **di stabilire che "La Sapienza", in nome proprio e degli altri Atenei, acquisterà la proprietà dei quindici immobili nelle seguenti proporzioni:**
  - "La Sapienza", 20% (venti per cento);
  - l'Università del Molise, 20% (venti per cento);
  - l'Università di Brescia, 12% (dodici per cento);
  - l'Università di Cassino, 12% (dodici per cento);
  - l'Università di Perugia, 20% (venti per cento);
  - il Politecnico di Bari, 16% (sedici per cento);

- **di prendere atto e di accettare, anche a seguito dei controlli**

valutativi effettuati dall'Agenzia del Territorio di Roma, che il prezzo globale della compravendita dei quindici immobili di Rector Place è di $9.775.000,00 (novemilioniosettecentosettantacinque/==) pari a € 6.516.666,00 (seimilionicinquecentosedicimilaseicentosessantasei/==), salvo le oscillazioni del cambio;

- di prendere atto che unitamente al prezzo, dovranno essere corrisposti gli oneri accessori, quali quelli di brokeraggio, quelli per l'assistenza legale relativa agli atti preparatori e agli atti contrattuali sia della compravendita sia del finanziamento bancario, ivi compresa ogni spesa necessaria per ottenere la massima garanzia sulla correttezza dell'acquisto ed in particolare modo ogni garanzia sulla libertà da oneri reali ed obbligatori in qualunque modo pregiudizievoli, nonché gli oneri fiscali ed altro; anche tali oneri accessori dovranno essere posti a carico delle Università che procedono all'acquisto nella medesima percentuale relativa all'acquisizione in proprietà;

- di assumere un finanziamento bancario con la UniCredit Banca di Roma (scelta da "La Sapienza" attraverso procedura negoziata) di un ammontare complessivo non superiore ad euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00).
  Tale finanziamento:
  a) sarà assunto da tutte le Università partecipanti all'acquisto nella medesima percentuale relativa all'acquisizione della proprietà;
  b) avrà la durata di 10 (dieci) anni ed una rata costante dell'importo di euro 700.000,00 (settecentomila/00) all'anno, con un tasso fisso nominale annuo pari a EURIRS a 10 (dieci) anni maggiorato di uno spread di circa 1,15 (uno virgola quindici) punti percentuali;
  c) avrà una penale dell'1% sul valore residuo per il caso in cui il finanziamento bancario fosse estinto prima della scadenza ma dopo i 18 (diciotto) mesi dalla sottoscrizione del relativo contratto;
  d) sarà garantito mediante mandato irrevocabile all'incasso assistito da delegazione di pagamento confermata dai rispettivi tesorieri/cassieri delle singole Università a favore dell'Istituto erogante, anche ai sensi dell'art. 1269 del cod. civ., con impegno dei tesorieri/cassieri stessi che tutte le entrate di competenza dell'Ente siano accreditate e vincolate ai fini del pagamento delle rispettive rate per tutta la durata del periodo di preammortamento e di ammortamento del finanziamento, anticipando le eventuali differenze qualora le somme non fossero sufficienti;

- **di conferire al "Centro Universitario di Formazione Internazionale (H2CU)" ogni potere e facoltà per l'amministrazione ordinaria e straordinaria degli immobili oggetto di questa deliberazione, ivi compreso sia il potere di rappresentare "La Sapienza" nelle assemblee condominiali di cui gli appartamenti fanno parte, sia quello di prorogare il conferimento all'H2CU della facoltà di concordare con la PACE UNIVERSITY l'ulteriore utilizzazione di strutture, uffici e alloggi;**

- **di accettare l'incarico già conferito (e che dovrà essere riconfermato con le deliberazioni che verranno assunte da ciascun Ateneo per l'acquisto degli appartamenti) di rappresentare le Università del Molise, di Brescia, di Cassino, di Perugia e il Politecnico di Bari, in tutta la procedura dell'acquisto e quindi della compravendita degli immobili, della contrazione del relativo finanziamento, della concessione della consequenziale garanzia, della conclusione degli atti prodromici e di quelli consequenziali, così come innanzi indicati, senza che possa essere mai apposta, da chicchessia, carenza o imprecisione di poteri, avendo le indicate Università chiaramente inteso conferire a "La Sapienza" ogni potere e facoltà, anche se non indicato in questo verbale, per concludere l'acquisto degli immobili e aprire il COLLEGE ITALIA;**

- **di conferire al Rettore de "La Sapienza" Prof. Renato GUARINI i seguenti poteri e facoltà per conseguire l'acquisto degli immobili in New York innanzi indicati e per contrarre il relativo finanziamento e precisamente:**
  1) concludere la trattativa, con la sottoscrizione dell'atto o degli atti relativi;
  2) sottoscrivere il/i contratti preliminari e definitivi di compravendita;
  3) sottoscrivere la documentazione diretta a concludere il finanziamento, accettando le clausole usualmente inserite dalle banche in tali tipi di rapporti; 4) concedere all'Istituto erogante il finanziamento le garanzie che saranno convenute, accettando il piano di ammortamento e il capitolato, documenti che accompagnano consuetudinariamente l'atto di finanziamento;
  5) conferire incarichi di consulenza a tecnici e/o legali e/o notai per la conclusione dell'operazione di acquisto;
  6) pagare il prezzo nei modi e nella misura risultante da questa deliberazione, effettuando anche gli altri pagamenti occasionati dall'acquisto e dal finanziamento bancario , compresi quelli per il brokeraggio, quelli legali, quelli contrattuali e quelli fiscali;
  7) rappresentare negli atti di acquisto e in quello di finanziamento tutte le altre Università partecipanti all'operazione, così come indicate innanzi, e così come risulterà dalle deliberazioni e dalle

Consiglio di Amministrazione

Seduta del

procure che gli altri Atenei assumeranno e conferiranno al Rettore de "La Sapienza";
8) apportare a questa deliberazione qualunque eventuale modificazione necessaria od utile alla conclusione dell'operazione di acquisto, sempre che tale modificazione non alteri la sostanza del contenuto della deliberazione stessa;
9) acquistare, con l'accordo degli altri Atenei, la quota dell'Università che in qualunque modo dovesse rinunziare all'acquisto, oppure incrementare la propria quota originaria qualora ciascun Ateneo dichiari di voler a sua volta accrescere la propria quota, ripartendo così la quota rinunziata secondo le proporzioni innanzi fissate;
10) sostituire a sè uno o più procuratori con uguali o più limitati poteri, per il caso in cui impegni istituzionali od altro, impediscano al Rettore Prof. Guarini di sottoscrivere la compravendita, il relativo finanziamento e qualunque altro atto da compiersi per la conclusione delle operazioni che formano oggetto di questa deliberazione;

- **di impegnare per il pagamento della rata di mutuo l'importo annuale di € 100.000,00 (ad integrazione del cofinanziamento ministeriale per pari importo) a decorrere dal 2009 fino al 2018, confermando l'impegno per l'esercizio finanziario 2008 già assunto con la delibera del 4.3.2008 sul conto 10.1.1. 22 - Contributi diversi.**

Letto, approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.

IL SEGRETARIO — **IL PRESIDENTE**
Carlo Musto D'Amore — **Renato Guarini**

..... O M I S S I S .....

Agenzia del Territorio

Direzione Centrale Consulenze e Stime
Area Servizi Valutazioni Immobiliari
Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi

Università degli Studi di Roma
"LA SAPIENZA"
Amministrazione Centrale
ENTRATA
prot. n 0015351
del 17/03/2008
classif. X/4

All'Università degli Studi di Roma "La Sapienza"
Centro H2CU
via Eudossiana, 18
00184 Roma

Roma,
Prot. n° 21016
Allegati
Rif. nota del
Prot. n°

OGGETTO: Convenzione per la fornitura di servizi di consulenza specialistica e di valutazione tecnico-etimativa stipulata in data 26.01.2006. Richiesta parere di congruità di un immobile in New York.

Si fa riferimento alla nota del 18/02/2008 del Centro "H2CU" dell'Università La Sapienza con la quale, a seguito della nota n. 7784 del 28/01/2008 della scrivente Direzione, è stato affidato all'Agenzia del Territorio l'incarico di fornire un parere di congruità tecnico-economica necessario all'acquisto di un immobile sito in New York nell'ambito del progetto "College Italia".

Al riguardo, questa Agenzia, esaminata la documentazione ricevuta e, con apposita missione, eseguito il necessario sopralluogo e svolta l'indispensabile ricerca di mercato, attesa l'urgenza manifestata per le vie brevi dal Centro H2CU, espone nella presente nota, in via sintetica, le conclusioni alle quali è pervenuta, rimandando ad un successivo elaborato estimativo, una dettagliata esposizione dell'iter valutativo seguito.

Si premette che nella nota n. 4378 del 25/01/2008 della Università La Sapienza, la richiesta di parere formulata riguardava l'acquisto di dodici unità abitative in New York, *Rector Place 225* mentre nel corso del sopralluogo è stato chiarito che le unità immobiliari in corso di acquisizione, sempre ubicate in *Rector Place 225*, sono in numero di quindici per un valore complessivo richiesto di $10.337.500,00.

In particolare, tale unità sono distinte come segue:

address	unit	n° bedroom	n° bath	exposure	SqFt	offering price	off.pr./sqft
225 Rector Pl	3B	0	1	N	570	$ 535.000	$ 939
225 Rector Pl	3C	0	1	N	684	$ 610.000	$ 892
225 Rector Pl	3R	1	1	W	698	$ 676.000	$ 968
225 Rector Pl	3S	0	1	E	616	$ 606.000	$ 984
225 Rector Pl	4A	1	1	N	780	$ 733.000	$ 940
225 Rector Pl	4P	1	1	W	691	$ 681.000	$ 986
225 Rector Pl	5P	1	1	W	691	$ 687.000	$ 994
225 Rector Pl	7T	1	1	NE	749	$ 727.000	$ 971
225 Rector Pl	8P	1	1	W	691	$ 702.000	$ 1.016
225 Rector Pl	8T	1	1	NE	749	$ 743.000	$ 992
225 Rector Pl	9C	1	1	N	684	$ 671.000	$ 981
225 Rector Pl	9T	1	1	NE	749	$ 753.000	$ 1.005
225 Rector Pl	10C	1	1	N	684	$ 677.000	$ 990
225 Rector Pl	10T	1	1	NE	749	$ 763.000	$ 1.019
225 Rector Pl	11T	1	1	NE	749	$ 773.000	$ 1.032
					total	**$10.337.5000**	

Per quanto concerne l'ubicazione in *Manhattan*, l'edificio si trova nella zona sud denominata "downtown" immediatamente adiacente all'area dove sorgeva il *World Trade Center* e dove verrà realizzata la *Freedom Tower*. La *Rector Square*, in particolare, si trova nella parte ad ovest della *West Side Highway* nei pressi *dell'Hudson River*.

Si è rilevato che le unità oggetto di valutazione, facenti parte del più ampio compendio composto di circa 300 appartamenti, sono in corso di ristrutturazione e il termine di consegna delle unità, in caso di acquisto, è stato indicato dalla proprietà nel mese di giugno del c.a.

Tale compendio che risulterebbe realizzato nel 1985 è oggetto infatti di una completa ristrutturazione che tra l'altro lo doterà di spazi comuni di buon livello comprensivi tra l'altro di piscina, sala di conversazione e fitness center.

A tal proposito, va evidenziato che la valutazione è stata condotta nell'ipotesi che le unità siano consegnate secondo lo standard di finitura previsto ossia quello presentato durante il sopralluogo di un appartamento tipo ubicato al piano già strutturato dell'edificio.

Largo Leopardi n.5 00185 ROMA tel. +39647775272 e-mail: dc_cs@agenziaterritorio.it
P.I. 06455481009/C.F. 80416110585

Le unità al termine dei lavori saranno provviste di pavimenti in listoni di legno, di rivestimenti in marmo nei bagni, di intonaci e pitture di tipo civile, di infissi in metallo, di armadi a muro, di climatizzazione con fan-coil, e saranno completi di cucinotto o di angolo cottura con elettrodomestici (esclusa la lavabiancheria).

Premesso quanto sopra, un'analisi dell'offerta consente di rilevare che il prezzo unitario medio richiesto per le unità immobiliari poste ai piani 3° ÷ 7° è pari a circa 960 $/s.f., mentre per i piani superiori e cioè dall'8° all'11° il prezzo unitario richiesto è pari a circa 1000 $/s.f.

Dall'indagine di mercato condotta si è rilevato che dalle compravendite realizzatesi nella stessa *Rector Place* nel periodo fine 2007 - inizio 2008, risulta un prezzo unitario medio che assomma a circa 970 $/s.f.

Per quanto precede, quindi, si è del parere che i prezzi unitari proposti per le singole unità rientrino nei limiti della congruità tecnico-economica.

Ovviamente, alcune considerazioni devono essere svolte per quanto attiene l'acquisto non di un singolo appartamento ma di 15 unità immobiliari.

In tale evenienza, ordinariamente, l'acquisto in blocco comporta una riduzione del prezzo complessivo che è in qualche modo funzione dei tempi medi necessari per la vendita e quindi, in sostanza, della dinamicità del mercato immobiliare locale in quel momento.

A tal proposito, va detto che dalla pubblicazione dei dati relativi alle compravendite effettuate in *Manhattan* negli ultimi anni si evince un cospicuo incremento del numero delle transazioni nel 2007 a fronte di prezzi in moderata crescita.

Tali considerazioni, unitamente alle circostanze che gli appartamenti prescelti sono ubicati in maggioranza nei piani bassi e con esposizioni non del tutto ottimali, fanno pensare che il margine di trattativa possa individuarsi in circa il 10% del prezzo richiesto.

Un'ultima considerazione deve essere svolta in ordine alla circostanza che questo edifico, come gli altri immobili ubicati nella stessa zona ad ovest della *West Side Highway,* sembrerebbe sia soggetto ad una particolare fattispecie giuridica denominata "*land lease*". Poiché in sede di sopralluogo non è stato possibile ottenere più precise informazioni in merito, né tanto meno prendere visione di documentazione riferibile a tale situazione, si pone l'accento sulla opportunità di far svolgere un'accurata *due-diligence* legale orientata anche a chiarire gli aspetti economici della questione.

Ovviamente, avendo svolto puntuali indagini di mercato su fabbricati ubicati nella stessa *Rector Place* e quindi soggetti allo stesso regime giuridico, tali necessari approfondimenti non possono inficiare il parere estimativo reso.

Va evidenziato però che un particolare riflesso economico di tale situazione è comunque quello di un generale contenimento dei prezzi di vendita richiesti per immobili soggetti a *land lease,* rispetto a quelli richiesti per immobili estranei a tale fattispecie.

Infatti, le indagini condotte su quest'ultimi hanno individuato prezzi unitari medi compresi tra 1.100 e 1.250 $/s.f., in media quindi superiori a quelli proposti per le unità di *Rector Place*.

In conclusione, la scrivente Agenzia ha rilevato una sostanziale congruità dei prezzi richiesti ma, tenendo conto dei margini di trattativa insiti nell'acquisto in blocco, nonché delle caratteristiche dei singoli cespiti, esprime il parere che nella fattispecie prefigurata l'importo richiesto di $ 10.337.500,00 in caso di acquisizione possa assumere un margine di trattativa da individuarsi in circa il 10% del prezzo medesimo.

Nel rinviare per maggiori dettagli alla relazione in via di elaborazione, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

IL DIRETTORE
(Gianni Guerrieri)

Largo Leopardi n.5 00185 ROMA tel. +39647775272 e-mail: dc_cs@agenziaterritorio.it
P.I. 06455481009/C.F. 80416110585

agenzia del Territorio

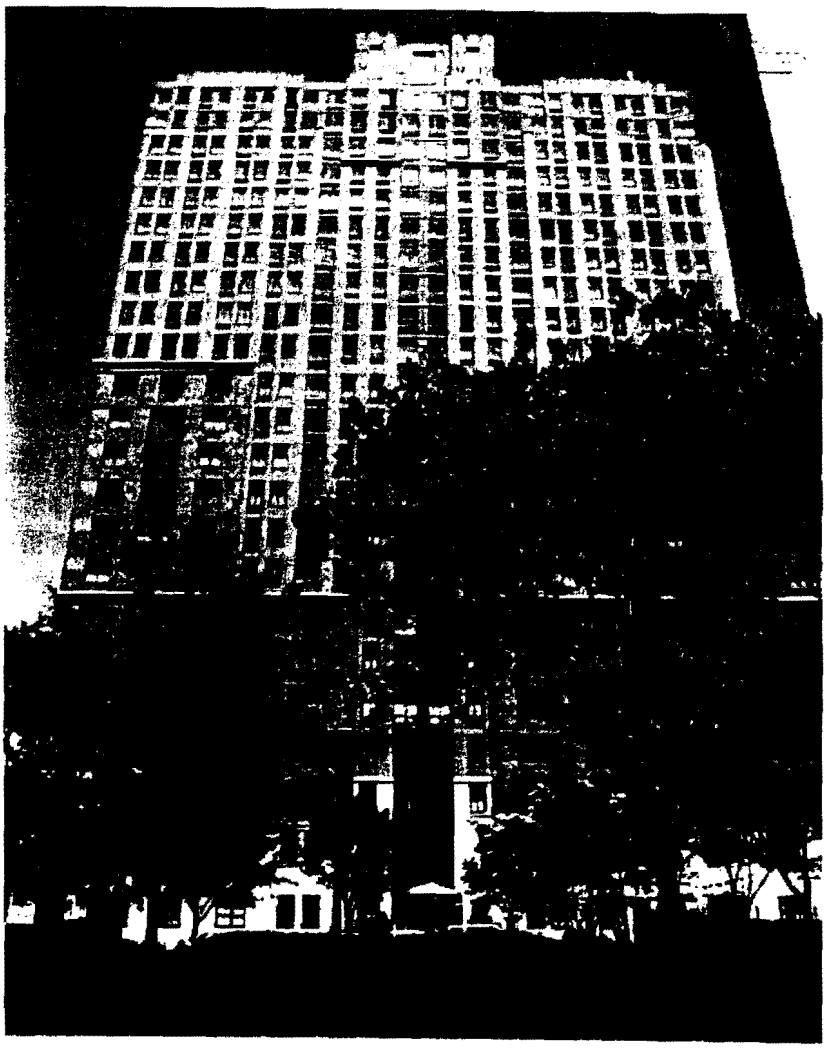
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel 06477751 www.agenziaterritorio.it - P.I. 06655481009 - C.F. 80416110585

prot. n. 42137
del 06/06/2008

Direzione Centrale Consulenze e stime – Area Servizi Valutazioni Immobiliari – Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 – 00185 Roma – tel. 0647775270 (fax – 440) – dc_cs@agenziaterritorio.it

oggetto

Parere di congruità tecnico-economica sul prezzo di vendita di n. 15 unità abitative ubicate in *New York, 225 Rector Place*.



committente

Università degli Studi di Roma "La Sapienza"
Centro Interuniversitario di Formazione Internazionale H2CU
via Eudossiana n° 18, 00184 Roma, C.F. 80209930587– P.I. 02122771002

prot. n° 42137 del 06/06/2008

Parere di congruità tecnico-economica sul prezzo di vendita di n. 15 unità abitative ubicate in *New York, 225 Rector Place*.

INDICE

PREMESSA 2

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE 2

1 Descrizione dell'immobile 2
1.1 Caratteristiche generali 2
1.2 Descrizione di zona 3
1.3 Caratteristiche delle unità residenziali 3
1.4 Stato dell'immobile 4
1.5 Esame atti tecnico-legali 5
2 Mercato immobiliare in Manhattan 5
2.1 Informazioni geneali 5
2.2 Andamento del mercato immobiliare in Manhattan 6
2.3 Andamento dei *condos* in Manhattan 9

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE 11

3 Criteri e metodologie estimative 11
4 Scopo della stima 14
4.1 Metodologia estimativa adottata 14
5 Indagine di mercato 15
5.1 Compravendite 15
5.2 Offerte di mercato 16
6 Comparazione e giudizio di congruità 18
6.1 Comparazione dei dati 18
6.2 Giudizio di congruità tecnico-economica 20

CONCLUSIONI 20

Direzione Centrale Consulenze e stime – Area Servizi Valutazioni Immobiliari – Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 0647775270 (fax - 440) - dc_cs@agenziaterritorio.it

Direzione Centrale Consulenze e stime – Area Servizi Valutazioni Immobiliari – Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 – 00185 Roma – tel. 0647775270 (fax – 440) – dc_cs@agenziaterritorio.it

PREMESSA

Con nota n. 4378 del 25/01/2008, l'Università degli Studi di Roma La Sapienza chiedeva all'Agenzia del Territorio – in forza della Convenzione stipulata tra le due amministrazioni - la disponibilità a fornire un "parere di congruità tecnico-economico necessario all'acquisto di un immobile[1] sito in *New York*" nell'ambito del progetto denominato «College Italia».
Successivamente, con nota del 18/02/2008 il Centro Interuniversitario di Formazione Internazionale H2CU dell'Università (nel prosieguo anche Centro H2CU), interessato all'acquisto, affidava formalmente a questa Agenzia l'incarico di fornire il parere suddetto.
Al riguardo l'Agenzia, esaminata la documentazione ricevuta, eseguito nei primi giorni del mese di marzo 2008 il necessario sopralluogo generale e di dettaglio dell'immobile alla presenza del rappresentante della proprietà, svolta l'indispensabile ricerca di mercato, espone il procedimento logico e metodologico seguito per esprimere il richiesto parere già anticipato con nota n. 21016 del 17/03/2008.
Detto parere è determinato tenuto conto dello stato manutentivo a nuovo, delle dotazioni impiantistiche e delle finiture che l'immobile acquisirà alla fine dei lavori di ristrutturazione (in corso al momento del sopralluogo); e nel presupposto che il cespite sia conforme alla normativa vigente in materia di edilizia e urbanistica.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1 Caratteristiche generali

Prima di illustrare le caratteristiche del cespite in oggetto, va detto che nella nota citata in premessa n. 4378 del 25/01/2008 della Università La Sapienza, la richiesta di parere formulata riguardava dodici unità abitative in *New York - Manhattan, 225 Rector Place* eventualmente da acquistare per ospitare gli studenti e i docenti che partecipano alle attività del Centro H2CU.
Successivamente, nel corso del sopralluogo è stato chiarito che le unità immobiliari in corso di acquisizione, sempre ubicate in 225 *Rector Place*, sono in numero di quindici per un valore complessivo richiesto di $10.337.500,00.
Tali unità (n.d.r. di seguito anche "immobile") sono collocate all'interno di un edificio condominiale di 25 piani in elevazione, composto di circa 300 appartamenti di piccola e media consistenza disimpegnati da 2 vani scala e 3 ascensori. La struttura, che risulterebbe realizzata intorno al 1985, attualmente è oggetto di una completa ristrutturazione interna che la doterà, tra l'altro, di spazi comuni di buon livello comprensivi di sale di conversazione e di conferenza, *fitness center, roof* attrezzato, piscina, sistema di sorveglianza.

[1] n.d.r. trattasi in realtà di 15 unità residenziali in un complesso condominiale.

Il condominio di *225 Rector Place* figura, per questo, fra le prime 10 iniziative immobiliari di *Manhattan* per la rilevanza dell'intervento.

L'edificio in realtà fa parte di un più ampio complesso di costruzioni multipiano caratterizzati dalla medesima tipologia costruttiva ed architettonica (edifici a torre con facciata in cortina e ampie finestre in alluminio) di differente altezza, disposti lungo i lati di *Rector Square*.

1.2 Descrizione di zona

L'area di *Rector Place* è prospiciente il mare, stretta dall'*Hudson River* e la *West Side Highway, nella parte* sud dell'isola di *Manhattan* denominata *downtown*, molto prossima all'area dove sorgeva il *World Trade Center* e dove verrà realizzata la *Freedom Tower*. Poco distante è *Wall Street*, centro della finanza internazionale, e la *Pace University*. Ben collegate risultano anche la *Columbia University* e la *Polytecnic University*.

L'intera zona è quella del *Financial District* con destinazione di tipo mista, molto apprezzata dal mercato immobiliare. Il distretto infatti, nato con vocazione finanziaria, ha registrato ultimamente uno sviluppo residenziale e commerciale notevole favorito anche dalle agevolazioni fiscali stabilite dal Comune (esenzione dalle imposte locali per un certo numero di anni) al fine di incentivare il ritorno di quanti, dopo il tragico evento dell'11 settembre 2001, decisero di abbandonare l'area.
Rilevante è, quindi, la presenza di complessi residenziali di ottimo livello (molti in fase di ristrutturazione), alberghi, centri commerciali e negozi di marche famose.

1.3 Caratteristiche delle unità residenziali

Come già accennato, le unità immobiliari in argomento sono al momento in fase di completa ristrutturazione. Il termine di ultimazione dei lavori si presume avvenga entro il mese di giugno p.v., a partire dal quale le unità eventualmente acquisite potranno essere consegnate.
Per tale motivo, il giudizio richiesto è stato espresso nell'ipotesi che le unità immobiliari siano caratterizzate dallo *standard* di finitura di progetto ossia quello rilevato durante il sopralluogo dell'appartamento tipo al piano già ristrutturato dell'edificio.

In particolare, le unità saranno provviste di pavimenti in listoni di legno, di intonaci e pitture di tipo civile, di infissi in metallo, di armadi a muro, di climatizzazione con fan-coil; saranno, inoltre, parzialmente arredati con cucinotto o angolo cottura attrezzato con elettrodomestici (esclusa la lavabiancheria) e mobili contenitori; servizi igienici con parete attrezzata e rivestimenti in marmo (oltre che completi di sanitari).

Nella tabella che segue si riportano le principali caratteristiche di prezzo e superficie degli appartamenti:

tab. 1.3 – unità proposte in vendita in *NY, 225 Rector Place*

indirizzo	Unità	n° bedroom	n. servizi igienici	esposizione	Consistenza (sf)	Prezzo richiesto	Prezzo richisto/sf
225 Rector Pl	3B	0	1	N	570	$ 535.000	$ 939
225 Rector Pl	3C	0	1	N	684	$ 610.000	$ 892
225 Rector Pl	3R	1	1	W	698	$ 676.000	$ 968
225 Rector Pl	3S	0	1	E	616	$ 606.000	$ 984
225 Rector Pl	4A	1	1	N	780	$ 733.000	$ 940
225 Rector Pl	4P	1	1	W	691	$ 681.000	$ 986
225 Rector Pl	5P	1	1	W	691	$ 687.000	$ 994
225 Rector Pl	7T	1	1	NE	749	$ 727.000	$ 971
225 Rector Pl	8P	1	1	W	691	$ 702.000	$ 1.016
225 Rector Pl	8T	1	1	NE	749	$ 743.000	$ 992
225 Rector Pl	9C	1	1	N	684	$ 671.000	$ 981
225 Rector Pl	9T	1	1	NE	749	$ 753.000	$ 1.005
225 Rector Pl	10C	1	1	N	684	$ 677.000	$ 990
225 Rector Pl	10T	1	1	NE	749	$ 763.000	$ 1.019
225 Rector Pl	11T	1	1	NE	749	$ 773.000	$ 1.032
					totale	**$10.337.5000**	

Va precisato che:

-un numero di camere pari a "zero" fa riferimento alla cosiddetta tipologia "studio" (monolocale); mentre un numero di camere pari a "uno" fa riferimento alle cosiddette "one-bedroom" (bilocale);

-la superficie commerciale è espressa in *square feet* - sf:

-i prezzi in dollari ($).

1.4Stato dell'immobile

Una considerazione deve essere svolta sulla circostanza riguardante una particolare fattispecie giuridica denominata "*land lease*", cui sembrerebbe sia soggetto l'edifico in esame al pari di altri immobili ubicati nella stessa zona ad ovest della *West Side Highway*.

Poiché in sede di sopralluogo non è stato possibile ottenere più precise informazioni in merito, né tanto meno prendere visione di documentazione riferibile a tale situazione, si pone qui l'accento sulla opportunità di far svolgere un'accurata *due-diligence* legale orientata anche a chiarire gli aspetti economici della questione.

Ovviamente, avendo svolto puntuali indagini di mercato su fabbricati ubicati nella medesima *Rector Place* e quindi soggetti allo stesso regime giuridico (per

Direzione Centrale Consulenze e stime – Area Servizi Valutazioni Immobiliari – Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel 0647775270 (fax - 440) - dc.cs@agenziaterritorio.it

tali indagini si rimanda ai successivi paragrafi sul "Processo di Valutazione"), i necessari approfondimenti suggeriti non possono inficiare il parere estimativo reso.

1.5 Esame atti tecnico-legali

Non è stata fornita alcuna documentazione inerente gli aspetti tecnico-legali eventualmente caratterizzanti l'immobile in esame. Gli unici documenti ricevuti dal Centro H2CU sono:

- un *report* di descrizione sommaria degli appartamenti interessati;
- una proposta di delibera per il consiglio di amministrazione della Sapienza che ripercorre negli anni lo sviluppo del progetto dell'"*International Exchange Italian School*" a cura del Centro H2CU.

2 MERCATO IMMOBILIARE IN MANHATTAN

2.1 Informazioni geneali

Rispetto al mercato immobiliare degli Stati Uniti, investito di recente dal ciclone della crisi dei mutui *subprime, Manhattan* rappresenta un discorso a parte. Qui, infatti, il mercato tiene rispetto al resto del paese per due motivi concorrenti: da un lato, la debolezza perdurante e sempre più accentuata del dollaro che sta richiamando investitori internazionali, dall'altro l'assoluta appetibilità dell'investimento in quest'area da sempre sede di primarie istituzioni di riferimento mondiale (prima tra tutte la *New York Stock Exchange* - NYSE), di società multinazionali e di celebri istituti universitari ed enti culturali di livello internazionale.

Come è noto, poi, l'isola è caratterizza dallo sviluppo in verticale della città essendo oramai satura la disponibilità di suoli edificabili. A questo si aggiunga la particolarità che la maggior parte degli appartamenti sono in cooperativa (le cosiddette "*co-ops*") che costituiscono circa il 70% dello *stock* abitativo di proprietà. Il 20% è, invece, costituito da appartamenti in condominio (detti "*condos*") che in questo ultimo periodo hanno segnato un notevole sviluppo; il restante 10% è costituito da altre tipologie abitative di proprietà.
Secondo gli operatori di mercato intervistati, attualmente la percentuale di *vacancy* non è comunque particolarmente elevata aggirandosi intorno al 5-10% dei soli *condos*, cosa che mette al riparo i prezzi immobiliari da fluttuazioni negative del mercato.

Sembra opportuno, a questo punto, chiarire le caratteristiche delle due maggiori tipologie di proprietà citate:

- le *co-ops* sono appartamenti in cooperativa che accanto ad una indubbia capacità contrattuale nel reperire fondi per eseguire i lavori e nel fornire servizi, presentano una forte limitazione nella proprietà dei singoli appartamenti. Infatti, la proprietà della cooperativa è distinta dagli occupanti gli alloggi. Gli inquilini hanno il diritto di occupazione di un

Direzione Centrale Consulenze e stime – Area Servizi Valutazioni Immobiliari – Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 0647775270 (fax - 440) - dc_cs@agenziaterritorio.it

alloggio, come indicato nel loro "accordo di occupazione" o "di proprietà di locazione" che è sostanzialmente un contratto di affitto. Ogni socio invece possiede una quota della cooperativa ma è il consiglio di amministrazione della stessa ad avere ampi poteri di gestione della proprietà immobiliare e di veto riguardo all'ingresso di eventuali altri inquilini nella cooperativa;

- i *condos* sono appartamenti in condominio in cui il proprietario possiede l'appartamento e un'amministrazione gestisce le parti comuni. Trattasi, per questo, di una forma associativa molto flessibile che rispetto alle coperative pone minori vincoli comportamentali e di intervento sulle singole proprietà.

2.2 Andamento del mercato immobiliare in Manhattan

Dalle informazioni assunte su varie pubblicazioni specializzate del settore immobiliare e in particolare dal *Data Book 2008* del *The Real Deal,* emerge quanto segue.

L'andamento del *real estate* in *Manhattan* nel 2007 ha avuto un cospicuo incremento nel numero delle transazioni a fronte di prezzi in moderata crescita. Infatti, nonostante un fisiologico rallentamento verso la fine dell'anno, a seguito delle difficoltà sui mutui, il numero di vendite di case a *Manhattan* ha superato le 13.000 unità, ben al di sopra degli ultimi anni.

Il prezzo di vendita di un appartamento medio nello stesso anno è stato di $ 850.000,00, con un aumento rispetto al 2006 del 2,4% ossia una percentuale piuttosto contenuta rispetto a quella fatta registrare negli anni passati (+10% tra il 2005 e il 2006, e ben +50% ca. tra il 2003 e 2005).
Di contro, il comparto delle locazione è stato più al riparo dalle forze di mercato dal momento che il 58% degli appartamenti locati sono sottoposti ad una qualche forma di stabilizzazione del canone.

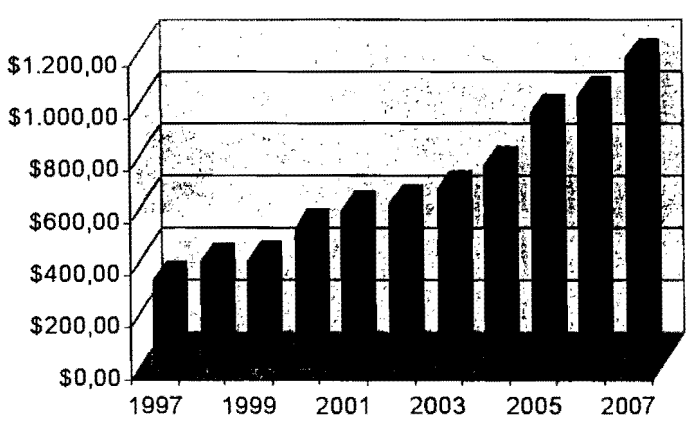
Si riportano di seguito tabelle e grafici che illustrano le dinamiche di mercato in *Manhattan* negli ultimi anni:

(seguono tabelle)

Il prezzo medio unitario degli appartamenti a *Manhattan* è nel 2007 pari a circa $1.180 per square foot.
Il prezzo di vendita medio è di circa $ 1,4 milioni nel 2007, con un incremento dell'11% rispetto al prezzo dell'anno precedente pari a $ 1,29 milioni.

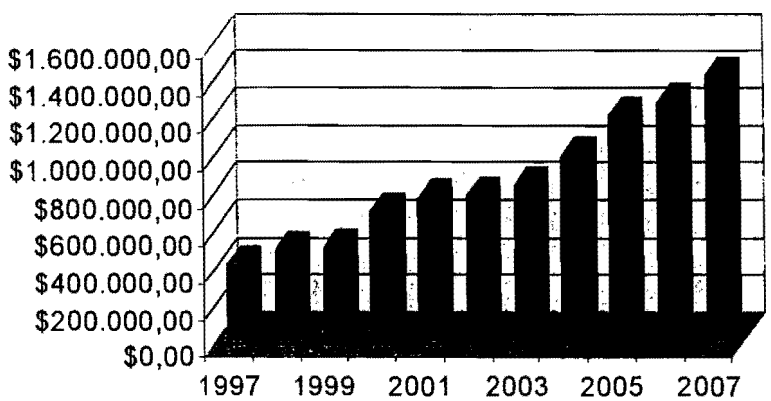
prezzo medio unitario (per square foot) degli appartamenti a Manhattan	
1997	$328,00
1998	$397,00
1999	$400,00
2000	$522,00
2001	$592,00
2002	$617,00
2003	$672,00
2004	$767,00
2005	$965,00
2006	$1.031,00
2007	$1.180,00

fonte, *The Real Deal - Data Book 2008*



prezzo medio di vendita degli appartamenti a Manhattan	
1997	$430.927,00
1998	$506.934,00
1999	$518.137,00
2000	$710.778,00
2001	$778.575,00
2002	$795.079,00
2003	$850.340,00
2004	$1.004.232,00
2005	$1.221.265,00
2006	$1.295.445,00
2007	$1.439.909,00

fonte, *The Real Deal - Data Book 2008*

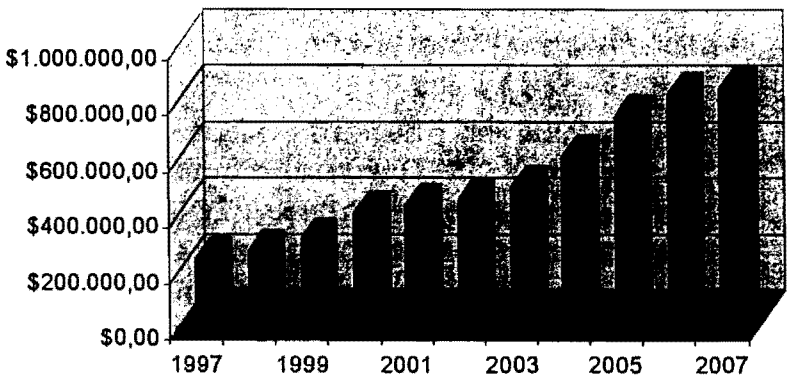


Direzione Centrale Consulenze e stime – Area Servizi Valutazioni Immobiliari – Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 0647775270 (fax - 440) - dc_cs@agenziaterritorio.it

Nel 2007 il prezzo di vendita dell'appartamento medio, come già osservato, è invece salito a $ 850.000 con un 2,4% di aumento rispetto al 2006.

prezzo di un appartamento medio a Manhattan	
1997	$239.000,00
1998	$265.000,00
1999	$310.000,00
2000	$399.000,00
2001	$430.000,00
2002	$450.000,00
2003	$495.000,00
2004	$605.859,00
2005	$750.000,00
2006	$830.000,00
2007	$850.000,00

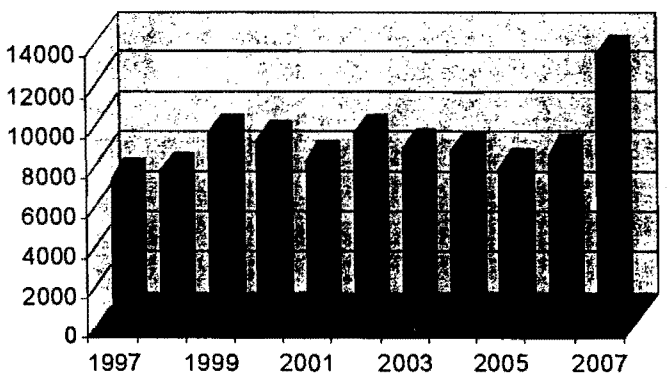
fonte, *The Real Deal - Data Book 2008*



Infine l'andamento degli appartamenti venduti negli ultimi dieci anni.

numero di appartamenti venduti a Manhattan	
1997	7316
1998	7646
1999	9522
2000	9184
2001	8198
2002	9509
2003	8802
2004	8653
2005	7780
2006	8493
2007	13430

fonte, *The Real Deal - Data Book 2008*



Direzione Centrale Consulenze e stime – Area Servizi Valutazioni Immobiliari – Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 0647775270 (fax - 440) - dc_cs@agenziaterritorio.it

Direzione Centrale Consulenze e stime - Area Servizi Valutazioni Immobiliari - Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 0647775270 (fax - 440) - dc_cs@agenziaterritorio.it

2.3 Andamento dei *condos* in Manhattan

A *Manhattan* il mercato dei *condos* è risultato stabile nel 2007, nonostante la grande offerta di nuovi edifici.
Il prezzo di un appartamento medio in condominio a *Manhattan* ha raggiunto $ 1,1 milioni nel corso del quarto trimestre del 2007, con un aumento del 6,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

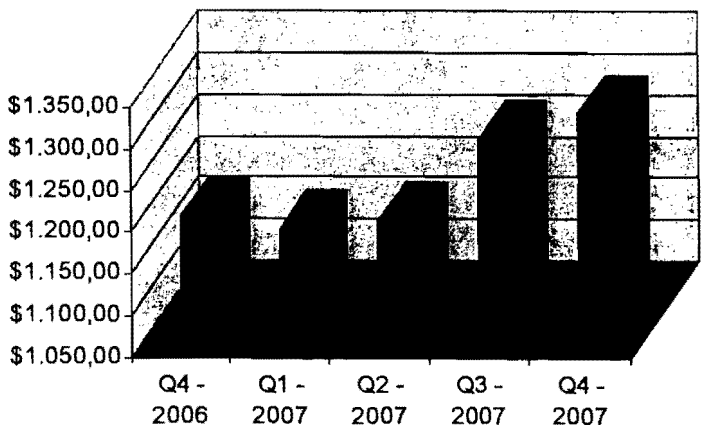
Nello stesso periodo il prezzo medio di un appartamento è salito del 17,8% e precisamente a $ 1,75 milioni, spinto da una serie di transazioni ad alto prezzo, come quelle del ristrutturato *Plaza Hotel* che ha fatto registrare quotazioni fino a $ 60 milioni costituendo così il nuovo record per la vendita di un appartamento in condominio.

Le vendite hanno raggiunto l'apice nel secondo trimestre del 2007 con 2.344 transazioni, con un rallentamento nell'ultimo trimestre (1.232 transazioni).
Il tempo medio sul mercato è calato a 135 giorni nel il quarto trimestre. Tale tempo medio, sceso del 16,7% su base annua, associato al calo del 9,9% fatto registrare dai *co-ops* nello stesso periodo, fanno ritenere una maggiore propensione all'acquisto di unità in condominio, tanto più significativa in considerazione del rapporto tra *co-ops* e *condos* presente a *Manhattan* sbilanciato sulle *co-ops* .

Si riportano di seguito tabelle e grafici che illustrano le dinamiche di mercato nel 2007 per i *condos* :

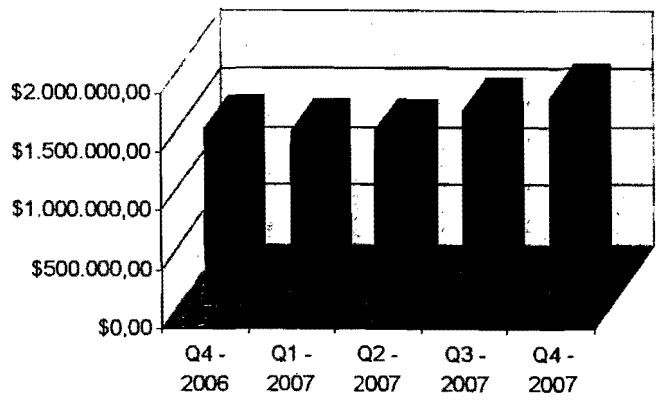
prezzo medio unitario (per square foot) degli appartamenti a Manhattan	
Q4 - 2006	$1.184,00
Q1 - 2007	$1.169,00
Q2 - 2007	$1.178,00
Q3 - 2007	$1.278,00
Q4 - 2007	$1.310,00

fonte, *The Real Deal - Data Book 2008*



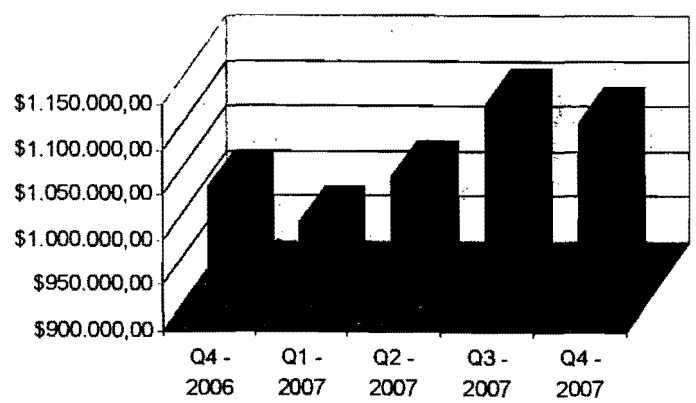
prezzo medio di vendita degli appartamenti a Manhattan	
Q4 - 2006	$1.486.057,00
Q1 - 2007	$1.454.768,00
Q2 - 2007	$1.457.535,00
Q3 - 2007	$1.638.798,00
Q4 - 2007	$1.750.634,00

fonte, *The Real Deal - Data Book 2008*



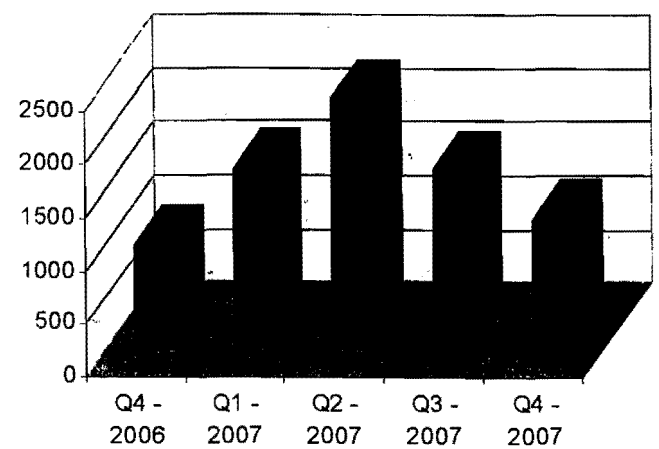
prezzo di un appartamento medio a Manhattan	
Q4 - 2006	$1.030.000,00
Q1 - 2007	$990.248,00
Q2 - 2007	$1.040.000,00
Q3 - 2007	$1.120.075,00
Q4 - 2007	$1.100.000,00

fonte, *The Real Deal - Data Book 2008*



numero di appartamenti venduti a Manhattan	
Q4 - 2006	988
Q1 - 2007	1703
Q2 - 2007	2344
Q3 - 2007	1688
Q4 - 2007	1232

fonte, *The Real Deal - Data Book 2008*



Direzione Centrale Consulenze e stime – Area Servizi Valutazioni Immobiliari – Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 – 00185 Roma – tel. 0647775270 (fax – 440) – dc_cs@agenziaterritorio.it

Va messo in evidenza, infine, come in particolare la zona di *downtown* abbia registrato negli ultimi anni il più alto numero di transazioni rispetto alle altre zone di *Manhattan* (6.340 transazioni dal 2005 al 2007, ossia il 20% sul totale pari a 33.270); uscendo così dalla crisi che la ha caratterizzata subito dopo l'11 settembre 2001.
Per rilanciare l'area, infatti, le autorità politiche locali hanno varato, come accennato in precedenza, provvedimenti di sostegno all'edilizia ed all'acquisto di immobili, innescando così un boom di sviluppo immobiliare dell'edilizia e delle transazioni i cui effetti si risentono ancora oggi.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.
Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato di concorrenza perfetta e di equilibrio di lungo periodo, essi tenderebbero a coincidere.
Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.
Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così sintetizzati:

Valore di mercato

Metodo diretto di comparazione.
Il procedimento, detto tradizionalmente "sintetico-comparativo", consiste nel comparare l'immobile di cui si vuole stimare il valore di mercato con altri immobili simili esistenti in zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.
Per poter adottare questo procedimento è necessario che sussistano i seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia va accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di tali immobili);
- che i prezzi di mercato assunti a riferimento per la comparazione siano recenti;
- che l'immobile da stimare e quelli di riferimento siano situati nella stessa zona o in zone assimilabili;

Direzione Centrale Consulenze e stime – Area Servizi Valutazioni Immobiliari – Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 – 00185 Roma – tel. 0647775270 (fax – 440) – dc_cs@agenziaterritorio.it

- che i prezzi degli immobili di confronto siano ordinari e non viziati, ossia siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici siano omogenei sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per il confronto.

Metodo indiretto per capitalizzazione del reddito (analitico monoperiodale)
La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile urbano. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Metodo indiretto DCF per attualizzazione dei flussi di cassa (analitico pluriperiodale)
La stima analitica per attualizzazione dei flussi di cassa (Discounted Cash Flow, o DCF, nella terminologia anglosassone) è un metodo di calcolo del valore immobiliare basato sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili dall'immobile in un periodo lungo o medio lungo.
Alla base di tale metodo vi è il principio economico dell'anticipazione, così esprimibile: un acquirente razionale non è disposto a pagare un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che tale bene sarà in grado di produrre.

Tale principio si traduce, per i beni immobiliari, nella seguente relazione:

$$V = \sum_{t=0}^{n} \frac{F_t}{(1+k)^t}$$

dove è:

Ft	: valore del generico flusso di cassa atteso all'anno t;
n	: anno finale dell'analisi dei flussi;
k	: tasso di attualizzazione;

relazione che può essere così espressa: "il valore di un bene (V) è pari alla sommatoria (Σ) dei flussi di cassa attesi (Ft), attualizzati ad un montante (1+k) che tiene conto della loro distribuzione temporale (t), sommatoria estesa fino a comprendere un orizzonte temporale adeguato (n).
Conseguentemente, dal punto di vista operativo, è necessario:

- definire, in funzione della vita utile del bene, un orizzonte temporale adeguato;

Direzione Centrale Consulenze e stime - Area Servizi Valutazioni Immobiliari - Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 0647775270 (fax - 440) - dc_cs@agenziaterritorio.it

- definire l'ammontare e la distribuzione temporale dei flussi attesi dall'investimento immobiliare;
- determinare il tasso di attualizzazione;

A rigore si dovrebbero stimare tutti i flussi di cassa generati durante tutta la vita utile del bene che, per cespiti immobiliari, risulta essere estremamente prolungata. E' quindi prassi comune limitare l'orizzonte temporale ad un arco di tempo ristretto, variabile tra i 5 e i 15 anni, e stimare un presumibile valore finale attualizzato del bene, detto valore di realizzo, a copertura del residuo periodo di vita utile. Con tale posizione la formula proposta diviene:

$$V = \sum_{t=0}^{n} \frac{F_t}{(1+k)^t} + V_f$$

dove V_f è il valore finale di realizzo attualizzato.

Costo di produzione

La determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.
Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, chiese ed edifici pubblici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.
Nel caso di immobile urbano nuovo o in corso di costruzione, il costo di produzione scaturisce dalla sommatoria tra tutte le spese da sostenere per costruire l'immobile ed il costo sostenuto per l'acquisto dell'area impegnata dallo stesso (area di sedime più area di pertinenza).

Valore di trasformazione

Si adotta questo criterio quando l'immobile è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.
Il valore di trasformazione non è altro che la differenza attualizzata tra il probabile valore di mercato dell'immobile trasformato ed il costo della trasformazione.

Valore complementare

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di

Direzione Centrale Consulenze e stime – Area Servizi Valutazioni Immobiliari – Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 – 00185 Roma – tel. 0647775270 (fax – 440) – dc_cs@agenziaterritorio.it

beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.
Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

Valore di surrogazione

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano in stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato " di un immobile e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è quello di esprimere un parere di congruità tecnico-economica sulla proposta di vendita di un immobile in *New York*, al cui acquisto è interessato l'Università la Sapienza-Centro H2U.
Il parere tiene conto dello stato di fatto in cui l'immobile si trova ed in particolare delle sue caratteristiche tipologiche e ubicazionali.
Per quanto riguarda le caratteristiche manutentive va precisato che, in linea con la proposta di vendita, si farà riferimento allo stato manutentivo a nuovo conseguito alla fine dei lavori di ristrutturazione in corso.

4.1 Metodologia estimativa adottata

In relazione allo scopo della stima sopra enunciato, l'aspetto economico da prendere a riferimento è quello del "valore di mercato".
A tal fine, in ipotesi di libero mercato caratterizzato da un numero di transazioni tali da permettere di comparare beni simili tra loro, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico-comparativo introdotto nel precedente capitolo 3.
Generalmente, procedere per via sintetica-comparativa consiste nel costruire una serie di prezzi noti (o "scala dei prezzi") riferiti a beni analoghi a quello in esame e quindi nel posizionare per confronto il bene da stimare nel punto della serie che presenta maggiori analogie con il bene medesimo.
In base all'assunto per il quale il mercato generalmente stabilirà il prezzo dell'immobile da compravendere allo stesso modo dei prezzi già realizzati per gli immobili di confronto, il procedimento attua il confronto tra l'immobile in oggetto (*subject*) e un insieme di immobili di riferimento simili, contrattati di recente e di prezzo noto (*comparables*) assumendo come termine di paragone

Direzione Centrale Consulenze e stime - Area Servizi Valutazioni Immobiliari - Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 0647775270 (fax - 440) - dc_cs@agenziaterritorio.it

le principali caratteristiche degli immobili medesimi (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, ecc.).
Il procedimento si basa, quindi, sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili di riferimento attraverso un'opportuna indagine di mercato.

5 INDAGINE DI MERCATO

Secondo quanto delineato nel precedente capitolo 4, dopo aver effettuato il sopralluogo di dettaglio per accertare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità in oggetto, si è passati all'indagine di mercato ossia la ricerca degli immobili da assumere a riferimento.
Al tal proposito, va posto in risalto come il mercato immobiliare americano, e newyorkese in particolare, sia caratterizzato dalla maggiore trasparenza delle transazioni immobiliari rispetto a quella consueta in Italia.
È stato, pertanto, possibile condurre un'indagine di mercato orientata sulle offerte di mercato proposte dai maggiori operatori immobiliari del posto, e ancor più un'indagine sui prezzi di compravendita; entrambe, riferite ad immobili simili compravenduti di recente da utilizzare, quindi, per il confronto con l'immobile in oggetto.

5.1 Compravendite

L'indagine di mercato sui prezzi di compravendita relativi ad immobili ubicati nella stessa zona delle unità in esame (*Rector Square)*, con le medesime caratteristiche e compravenduti di recente, ha condotto alle informazioni raccolte nella tabella che segue:

tab. 5.1a - unità compravendute in *NY, Rector Place*

indirizzo	unità	n° bedroom	SqFt	prezzo di compravendita	prezzo/sqft	data
200 Rector Pl	24A	1	665	$ 670.000	$ 1.008	20/02/2008
200 Rector Pl	25F	1	645	$ 640.000	$ 992	18/01/2008
200 Rector Pl	28A	1	700	$ 660.000	$ 943	25/01/2008
300 Rector Pl	4E	1	665	$ 519.000	$ 780	16/10/2007
377 Rector Pl	7E	1	610	$ 555.000	$ 910	01/11/2007
200 Rector Pl	22L	1	610	$ 680.000	$ 1.115	26/10/2007
200 Rector Pl	28C	1	604	$ 615.000	$ 1.018	29/11/2007
				prezzo medio unit. (c.t.)	**$ 970**	

Si noti come sia stato possibile riferirsi ad unità condominiali poste nel medesimo complesso residenziale in *Rector Place* (ubicate ai civici 200, 300, 377) e per questo assolutamente similari a quelle proposte in vendita.

Da tale indagine di mercato si rileva, quindi, un prezzo medio unitario pari a circa $ 970/sf che può essere assunto a riferimento per il mercato delle compravendite in *Rector Place* nel periodo fine 2007 – inizio 2008.

Direzione Centrale Consulenze e stime – Area Servizi Valutazioni Immobiliari – Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 – 00185 Roma – tel. 0647775270 (fax – 440) – dc.csa@agenziaterritorio.it

5.2 Offerte di mercato

L'indagine sulle offerte di mercato è stata orientata verso i più accreditati operatori immobiliari operanti in *Manatthan* allo scopo di individuare sempre nella zona di *Rector Place* o zone limitrofe informazioni riguardanti offerte di vendita di unità residenziali in condominio con caratteristiche simili e, quindi, confrontabili con quelle in esame.
L'indagine ha prodotto i risultati riportati nelle tabelle 5.2a e 5.2b che seguono.
Si tratta, in particolare, di unità residenziali poste in due complessi condominiali ubicati a breve distanza da *Rector Square*, entrambi ad est della *West Side Highway*:

A) il *"Greenwich Club Residences"* posto all'*88 Greenwich Street* nelle immediate vicinanze di *Ground Zero* (e di *Rector Place)* (vedi allegato 5):

tab. 5.2a – offerta di vendita: unità one-bedroom all'*88 Greenwich Street-NY*

indirizzo	unità	n° bedroom	SqFt	prezzo di offerta	prezzo/SqFt
88 Greenwich	808	1	731	$ 860.000	$ 1.176
88 Greenwich	907	1	731	$ 825.000	$ 1.129
88 Greenwich	916	1	656	$ 855.000	$ 1.303
88 Greenwich	1016	1	656	$ 759.000	$ 1.157
88 Greenwich	2003	1	609	$ 785.000	$ 1.289
88 Greenwich	2305	1	582	$ 792.000	$ 1.361
				prezzo medio unit. (c.t.)	$ 1.230

tab. 5.2b – offerta di vendita: unità studio all'*88 Greenwich Street-NY*

indirizzo	unità	n° bedroom	SqFt	prezzo di offerta	prezzo/SqFt
88 Greenwich	812	0	475	$ 550.000	$ 1.158
88 Greenwich	815	0	515	$ 560.000	$ 1.087
88 Greenwich	1021	0	530	$ 585.000	$ 1.104
88 Greenwich	1022	0	530	$ 585.000	$ 1.104
88 Greenwich	1108	0	563	$ 620.000	$ 1.101
88 Greenwich	1313	0	445	$ 525.000	$ 1.180
				prezzo medio unit. (c.t.)	$ 1.120

Direzione Centrale Consulenze e stime – Area Servizi Valutazioni Immobiliari – Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 0647775270 (fax - 440) - dc_cs@agenziaterritorio.it

B) il "*Deco Lofts 99 John*", ubicato più ad est, al *99 John Street* equidistante da *Ground Zero*, *City Hall* e *Wall Street* (vedi allegato 4):

tab. 5.2c – offerta di vendita: one-bedroom al *99 John Street-NY*

Indirizzo	unità	n° bedroom	SqFt	prezzo di offerta	prezzo/SqFt
99 John Street	313	1	701	$ 745.000	$ 1.063
99 John Street	420	1	755	$ 785.000	$ 1.040
99 John Street	504	1	712	$ 805.000	$ 1.131
99 John Street	509	1	712	$ 805.000	$ 1.131
99 John Street	617	1	554	$ 570.000	$ 1.029
99 John Street	905	1	713	$ 775.000	$ 1.087
99 John Street	1508	1	738	$ 825.000	$ 1.118
99 John Street	2501	1	618	$ 770.000	$ 1.246
				prezzo medio unit. (c.t.)	$ 1.100

tab. 5.2d – offerta di vendita: studio al *99 John Street-NY*

Indirizzo	unità	n° bedroom	SqFt	prezzo di offerta	prezzo/SqFt
99 John Street	208	0	601	$ 580.000	$ 965
99 John Street	318	0	681	$ 615.000	$ 903
99 John Street	516	0	554	$ 565.000	$ 1.020
99 John Street	617	0	554	$ 570.000	$ 1.029
99 John Street	618	0	554	$ 570.000	$ 1.029
				prezzo medio unit. (c.t.)	$ 990

Il *Greenwich Club Residences* e il *Deco Lofts 99 John* sono due lussuosi complessi residenziali di tipo *condos*, recentemente ristrutturati, che presentano la medesima tipologia a torre del complesso in vendita, un'analoga gamma di servizi condominiali disponibili (area fitness, spazi esterni attrezzati, ampie sale per il tempo libero), ma un maggior grado di finiture.
Tutto questo si riflette positivamente sui prezzi medi unitari di offerta compresi tra $1.100/sf e $1.250/sf per le unità *one bedroom*; e tra $ 990/sf e $ 1.120/sf per le unità *studio*.

Direzione Centrale Consulenze e stime – Area Servizi Valutazioni Immobiliari – Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 – 00185 Roma – tel. 0647775270 (fax – 440) – dc_cs@agenziaterritorio.it

Direzione Centrale Consulenze e stime - Area Servizi Valutazioni Immobiliari - Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi

6 COMPARAZIONE E GIUDIZIO DI CONGRUITÀ

6.1 Comparazione dei dati

L'indagine sui *comparables* esposta nel precedente capitolo ha condotto da un lato, ad una serie di dati reali di mercato dall'altro ad una serie di dati riconducibili a offerte di mercato, in numero sicuramente sufficiente per una comparazione con l'immobile in esame.

A tal fine si ripropone il dettaglio dell'unità immobiliari in *NY-225 Rector Place* relative alla proposta di vendita da congruire:

tab 6.1a unità in vendita (*NY-225 Rector Place*)

indirizzo	unità	n° bedroom	SqFt	prezzo di vendita	prezzo/SqFt	esposizione	data
225 Rector Pl	3B	0	570	$ 535.000	$ 939	N	mar-08
225 Rector Pl	3C	0	684	$ 610.000	$ 892	N	mar-08
225 Rector Pl	3R	1	698	$ 676.000	$ 968	W	mar-08
225 Rector Pl	3S	0	616	$ 606.000	$ 984	E	mar-08
225 Rector Pl	4A	1	780	$ 733.000	$ 940	N	mar-08
225 Rector Pl	4P	1	691	$ 681.000	$ 986	W	mar-08
225 Rector Pl	5P	1	691	$ 687.000	$ 994	W	mar-08
225 Rector Pl	7T	1	749	$ 727.000	$ 971	NE	mar-08
225 Rector Pl	8P	1	691	$ 702.000	$ 1.016	W	mar-08
225 Rector Pl	8T	1	749	$ 743.000	$ 992	NE	mar-08
225 Rector Pl	9C	1	684	$ 671.000	$ 981	N	mar-08
225 Rector Pl	9T	1	749	$ 753.000	$ 1.005	NE	mar-08
225 Rector Pl	10C	1	684	$ 677.000	$ 990	N	mar-08
225 Rector Pl	10T	1	749	$ 763.000	$ 1.019	NE	mar-08
225 Rector Pl	11T	1	749	$ 773.000	$ 1.032	NE	mar-08
				tot. $10.337.5000	**Prezzo medio unitario $ 980**		

Dall'analisi della proposta di vendita si rileva che il prezzo medio unitario richiesto per l'intero immobile è di circa $ 980/sf. Nello specifico: per le unità poste ai piani 3° - 7° il prezzo medio unitario richiesto è pari a circa a $960/sf, mentre per i piani superiori ossia dall'8° all'11° è pari a circa $ 1.000/sf.

In particolare, poi, per le unità *studio*, poste tutte al piano più basso dell'edificio (piano 3°), il prezzo medio unitario richiesto è di $ 935/sf; un importo, questo, più basso a motivo della posizione più svantaggiata all'interno dell'edificio (3° piano) e della peggiore esposizione (nord ed est).

Direzione Centrale Consulenze e stime - Area Servizi Valutazioni Immobiliari - Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 0647775270 (fax - 440) - dc_cs@agenziaterritorio.it

Confronto con i prezzi di compravendita

A questo punto, dal confronto tra le unità di prezzo noto ubicate nella stessa *Rector Place* (tab.5.1°) e le unità in vendita (tab. 6.1a) si desume, come esposto nella tabella che segue,

tab. 6.1b – confronto con i prezzi di compravendita in NY-*Rector Place*

comparable **(compravendita)**		***subject*** **(proposta di vendita)**	
indirizzo	prezzo medio di compravendita $/sf	indirizzo	prezzo medio di vendita $/sf
220 Rector Place	970	*225 Rector Place*	980

che il prezzo unitario medio delle unità in vendita pari a $ 980/sf è di poco superiore al prezzo medio delle compravendite pari a $ 970/sf.
L'esiguo divario tra i due valori (circa l'1%) giustifica l'assunzione di $ 980/sf quale prezzo unitario medio per le unità proposte in vendita.

Confronto con le offerte di mercato

Dal confronto, in tabella, con le offerte di mercato di *88 Greenwich Street* e 99 *John Street* (cfr. tabb. 5.2a, 5.2b e tabb. 5.2c, 5.2d),

tab. 6.1c – confronto con le offerte di mercato in *NY-* 88 *Greenwich Street* e *NY-99 John Street*

	comparable **(offerta di mercato)**			***subject*** **(proposta di vendita)**	
n. bedroom	**indirizzo**	**prezzi medi di offerta $/sf**		**indirizzo**	**prezzi medi di vendita $/sf**
1	*88 Greenwich St.*	1.230	1.160	*225 Rector Place*	990
	99 John Street	1.100			
0	*88 Greenwich St.*	1.120	1.050		935
	99 John Street	990	(-10 % ca.)		(-6% ca.)

si deduce un maggior apprezzamento dei due *comparables*, tanto per le unità *one-bedroom* che per le *studio*.
Questa differenza è probabilmente dovuta: alla più favorevole ubicazione dei due complessi (in posizione meno decentrata rispetto a *Rector Place e* più vicini a *Wall Street*); alle migliori finiture delle relative unità residenziali e spazi condominiali; non da ultimo, alla circostanza che vede tali immobili, per la loro posizione più arretrata rispetto al mare, probabilmente estranei al regime giuridico della *land lease* (vedi § 1.4).

Da notare come, nel caso delle unità proposte in vendita, lo scostamento medio tra il valore degli *studio* e quello dei *one-bedroom* (ca. -6%) sia minore di quello fatto registrare dalle offerte (ca. -10%). Questo è un elemento che assieme ad altri (come sarà meglio specificato nel successivo paragrafo) lascia spazio a dei margini di trattativa a favore dell'acquirente.

6.2 Giudizio di congruità tecnico-economica

Ricapitolando, dal confronto dell'immobile da acquistare con i *comparables* di riferimento, risulta in tutta evidenza un sistematico maggior apprezzamento per gli immobili di maggior pregio e liberi da vincoli giuridici (è il caso delle offerte di mercato in *Greenwich Street* e *John Street*) e una sostanziale parità di apprezzamento con le unità completamente simili a quelle in vendita compravendute nella stessa *Rector Place*.
Per quanto precede, quindi, si è del parere che i prezzi unitari proposti per le singole unità da acquistare rientrino nei limiti della congruità tecnico-economica richiesta.

Alcune considerazioni, però, possono essere svolte per quanto attiene la proposta nel suo insieme, ossia sull'acquisto non di un singolo appartamento ma contemporaneamente di n. 15 unità immobiliari.
Ordinariamente, in tale situazione, l'acquisto in blocco comporta infatti una riduzione del prezzo complessivo che è in qualche modo funzione dei tempi verosimilmente più lunghi per la vendita di ciascuna unità separatamente.

Tale considerazione, unitamente alla circostanza che parte degli appartamenti prescelti sono ubicati nei piani bassi e con esposizioni non del tutto ottimali, fanno ritenere che possa esistere un margine di trattativa individuabile in circa il 10 % del prezzo complessivo richiesto.

CONCLUSIONI

Di seguito si riassumono sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di congruità sul possibile acquisto, da parte del Centro H2CU dell'Università la Sapienza, di n. 15 unità immobiliari facenti parte di un più ampio complesso condominiale residenziale in *New York, 225 Rector Place*.

Eseguito nei primi giorni del mese di marzo c.a. il necessario sopralluogo generale e di dettaglio dell'immobile, si è proceduto alla rilevazione dei dati di mercato attraverso un'indagine sulle compravendite e sulle offerte di mercato orientate su unità assimilabili a quelle in oggetto per tipologia e ubicazione. Tali indagini hanno fornito le caratteristiche degli immobili da assumere a riferimento e i relativi dati salienti di mercato (prezzi effettivi di compravendita e valori di mercato riferiti all'attualità).

Direzione Centrale Consulenze e stime – Area Servizi Valutazioni Immobiliari – Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 0647775270 (fax - 440) - dc_cs@agenziaterritorio.it

Applicando, quindi, il procedimento sintetico-comparativo ai dati rilevati, ossia confrontando l'immobile oggetto di stima (*subject*) con gli immobili simili assunti a riferimento (*comparables*), si è constatato in generale una sostanziale parità di apprezzamento.
L'importo complessivo richiesto di $ 10.337.500,00 per l'eventuale acquisto dell'immobile in esame può quindi ritenersi nei limiti della congruità tecnico-economica richiesta, salvo considerare una riduzione del prezzo determinata in primo luogo dalla circostanza di vendita in blocco.

In definitiva, per le considerazioni sopra esposte e per l'analisi svolta, questa Agenzia esprime il parere che la proposta di vendita delle 15 unità residenziali in *225 Rector Place* possa essere ritenuta sostanzialmente congrua ma, tenendo conto dei margini di trattativa insiti dell'acquisto in blocco, nonché delle caratteristiche dei singoli cespiti, si ritiene che nella fattispecie prefigurata il suddetto importo di $ 10.337.500,00 richiesto in caso di acquisizione possa assumere un margine di trattativa da individuarsi in circa il 10 % del prezzo medesimo.

Roma, - 6 GIU. 2008

Il Responsabile
Area Servizi Valutazioni Immobiliari
(ing. Mauro Iacobini)

Il Responsabile
Area Servizi e Consulenze Specialistiche
(ing. Antonio Gabrielli)

Il Responsabile
Ufficio Coord. e Supp. Operativi
(ing. Gerardo Nolè)

Alla presente relazione si allegano n. 5 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

Direzione Centrale Consulenze e stime - Area Servizi Valutazioni Immobiliari - Ufficio Coordinamento e Supporto Operativi
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 0647775270 (fax - 440) - dc_cs@agenziaterritorio.it

Università degli Studi di Roma "La Sapienza"

Honors Council of Italian Universities
Centro Interuniversitario di Formazione Internazionale

Via Tuscolana, 18 - 00184 Roma
IL DIRETTORE

Riunione "College Italia"

Il **giorno 04 luglio 2008**, presso la Sapienza Università di Roma dalle ore 15'00 alle ore 16'30 si sono riuniti per stabilire ulteriori adempimenti per il Progetto College Italia i seguenti Rettori e rappresentanti delle Università partecipanti:

Sono presenti:
per il Politecnico di Bari, il prof. Raffaele Iavagnilio;
per l'Università degli Studi di Brescia, il Magnifico Rettore Augusto Presti
per l'Università degli Studi di Cassino, il prof. Franco De Vivo e il prof. Giovanni De Marinis;
per l'Università degli Studi del Molise, il Magnifico Rettore Giovanni Cannata e il Direttore Amministrativo Vincenzo Lucchese;
per la Sapienza Università di Roma, il Magnifico Rettore prof. Renato Guarini, il Direttore Amministrativo Dott. Carlo Musto D'Amore, il Notaio Sabatino Santagelo, la Dott.ssa Daniela Cavallo e la dott.ssa Rosa Maria Minucci;
per il Centro H2CU, il prof. Lucio Ubertini e il prof. Salvatore Grimaldi e la dott.ssa Maria Letizia De Vincentiis;
per il MUR la dott.ssa Mariangela Mazzaglia.

Apre la riunione il Magnifico Rettore Guarini che ringrazia di cuore tutti gli intervenuti e invita il prof. Ubertini a relazionare sullo stato di avanzamento del Progetto.

Il Prof. Ubertini fornisce un'ampia e approfondita illustrazione anche con l'ausilio di filmati e tabelle e consegnando a ogni Università partecipante un dossier con gli atti più salienti dell'iter procedurale fin qui percorso.

In particolare fa presente che:

1. tutte le Università hanno deliberato l'acquisto tranne Perugia;
2. poiché i quindici appartamenti precedentemente individuati per l' acquisto , già oggetto di delibera, sono stati alienati, in sostituzione vengono proposti due gruppi di 15 appartamenti. Il primo gruppo è ubicato nello stesso complesso di Rector Place 225, con appartamenti in regime di land lease , qualitativamente equivalenti sia per tipologia (3 studio e 12 bedrooms) sia per collocazione planimetrica (lista di cui all'allegato 1) a quelli dell'offerta originaria; il secondo gruppo di immobili è ubicato in John Street 99 , ad est della West Side Highway, con appartamenti, di tipo condos in proprietà anche comprensiva del suolo, aventi caratteristiche analoghe ai precedenti per tipologia e cubatura;
3. il professionista individuato è l'avvocato Bruno Cillo, del Foro di New York e di Roma, particolarmente esperto in compravendite nell'area di Manhattan; la scelta è stata effettuata sulla base di un'accurata indagine acquisendo anche altre proposte. Lo stesso avvocato ha fatto presente che la richiesta di acquisto degli appartamenti in tali complessi immobiliari è molto elevata e pertanto è opportuno procedere e chiudere la trattativa al più presto ;

A seguito della relazione illustrativa da parte del Prof. L. Umbertini e Prof. F.De Vivo, che hanno visionato gli immobili, i convenuti, unanimi, concordano di scegliere il complesso immobiliare sito a Rector Place 225 in regime di land lease, così come esposto in suddetta riunione, ridendolo qualitativamente migliore.

A conclusione il notaio Sabatino Santangelo espone le linee fondamentali sulle quali dovrà basarsi una nuova determinazione degli organi collegiali delle Università.

Queste linee principalmente seguiranno la seguente impostazione

a) scelta definitiva dell'edificio sito in Rector Place 225;
b) le Università acquisteranno la proprietà anche se una o più dovesse desistere, in accordo con le decisioni del Ministero;
c) si procederà con finanziamento chirografario con l'unico Istituto bancario che ha risposto all'invito

Il notaio Santangelo si impegna a redigere la nuova delibera in modo da consentire, in primis alla Sapienza e poi a tutte le altre Università, di esprimersi al più presto in modo tale da consentire di chiudere l'acquisto prima della fine di luglio.

Il tutto è stato deciso all'unanimità.

In fede

Lucio Ubertini

Tel.: 06-4455069 Fax: 06-4455012 P.I. 02133771002 - C.F. 80209930587 - www.h2cu.it