

Comitato Fare Bene a Grottaferrata e Movimento Politico Libertas, "indaco, questi sono i valori immobiliari della Cartiera, cosa ne pensa? Cosa farà adesso?"

“Come abbiamo anticipato, continuiamo nella disamina delle questioni relative alla “Riqualificazione della Cartiera Storica”, questa volta ci occupiamo del tema fondamentale: l’acquisizione al patrimonio comunale.

Intanto, appare alquanto improvvisto da parte dell’Amministrazione avviare un iter amministrativo per un immobile di proprietà privata. Oltre ad utilizzare il lavoro degli uffici comunali, che ha un costo certo, non è stato affatto prudente assegnare un incarico remunerato per la redazione del DIP, perché non vi è certezza che la compravendita andrà in porto: eventualmente chi pagherà i costi sostenuti? Di certo non i cittadini grottaferratesi, e questo potrebbe essere certo un tema di verifica da parte della Corte dei Conti, su segnalazione delle opposizioni (se esistono...).

Nel DIP viene affermato che il 5 marzo 2025 la proprietà con una nota ha dichiarato la propria disponibilità alla cessione, “al prezzo di mercato per i manufatti e della valutazione per esproprio per pubblica utilità” (ndr. probabilmente ... del terreno), era già a conoscenza che era stata avviata la procedura del DIP? Quando il Sindaco parla di “partecipazione” è questo il metodo a cui si riferisce?

La proprietà da tanti anni ha cercato di valorizzare l’immobile, a partire dal PRUSST del 1999, senza mai arrivare alla definizione di una trasformazione che permettesse una discreta sostenibilità economica, indispensabile affinché si possa generare l’interesse di un imprenditore nell’investimento.

Da anni, almeno 5, la proprietà è alla ricerca di un acquirente, ad un valore che pare essere decisamente inferiore a quello riportato nel DIP, che è pari a euro 2.273.672,74, ma di questo tratteremo successivamente.

Quello che ci perprime fortemente è il metodo di stima che è stato prodotto nel DIP: il valore degli edifici è stato determinato in base alla loro cubatura, senza fornire alcun riscontro in merito agli importi unitari scelti, non dedotti da qualche fonte ufficiale, del tutto arbitrari, opinabili e, soprattutto, estremamente elevati. La metodologia dell’estimo è cosa estremamente seria, ancora di più se riguarda una stima per un’acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione: se il Comune di Grottaferrata fosse un Ente accorto, avrebbe chiesto in primo luogo una perizia da parte dell’Agenzia delle Entrate o a professionisti specializzati nell’argomento.

Tornando alla quantificazione del valore attuale degli edifici dell’Ex Cartiera, un metodo di calcolo più attendibile è sicuramente quello che prevede lo stabilire il valore complessivo dell’immobile all’ultimazione della ristrutturazione, che si può facilmente definire attraverso l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate, a cui devono essere detratti i costi dei lavori necessari: la differenza è il valore reale, venale ed attuale di acquisto dell’immobile.

Cercheremo di essere brevi, abbiamo svolto questo calcolo attribuendo (in eccesso perché si è preso come riferimento la Zona OMI Centro, periodo 2/2024, valore massimo con destinazione residenziale) il valore di 3.000,00 euro al mq ad immobile ultimato (questo valore lo definiremo ancora più precisamente nel prossimo comunicato stampa, attraverso la stima della redditività generata dall’immobile e ci saranno ancora nuove sorprese) e, come riportato nel DIP, un quantitativo pari 5.287,11 mq di superficie lorda degli edifici (compresi locali accessori e pertinenze, per cui, anche in questo caso, sempre in eccesso) che determinano, una volta ultimati, un valore immobiliare complessivo pari a euro 15.861.330,00. Non prendiamo in considerazione il valore delle aree agricole (pari a circa 124 mila euro) perché totalmente influente nel ragionamento.

