

SER.CON. / 1522

Olgiate Olona, Maggio 2016

**STIMA PREVENTIVA
"DANNI DIRETTI"**

COMMITTENTE : SOGEI S.p.A.
Via Mario Carucci, 99
00143 ROMA

OGGETTO : SOGEI S.p.A.:
- Roma - Via M. Carucci, 99
- Roma - Via M. Carucci, 85
- Roma - Via A. Soldati, 80
- Disaster Recovery (sede riservata)

Valutazione beni immobili al 31/12/2015,
a fini assicurativi.

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

Scopo del lavoro

È la determinazione del valore "Valore a Nuovo" e del "Valore Reale" a fini assicurativi al 31/12/2015 dei "fabbricati ed opere edili" di proprietà o in uso alla SOGEI SpA, riportati in oggetto.

Metodologia del lavoro

Si è proceduto all'individuazione di tutti i beni oggetto di valutazione per accertarne la reale esistenza, qualità, quantità e condizioni.

Successivamente sono state eseguite le operazioni inerenti la stima dei rispettivi valori, secondo i criteri in seguito illustrati.

I "Valori Globali" della partita "fabbricati" (che comprendono gli impianti fissi di pertinenza e le infrastrutture) sono stati ottenuti elaborando, a titolo indicativo, i valori in dettaglio, che comunque non sono in alcun modo vincolanti ai fini di una eventuale determinazione del danno.

I valori ottenuti sono riportati in riepilogo e in dettaglio nelle pagine seguenti.

SER.CON.
Service and Consulting S.r.l.
[Handwritten signature]

SOMMARIO

Pagina	4	: Riepilogo delle valutazioni
Pagina	5	: Criteri di Stima
Pagina	8	: Enti Esclusi
Pagina	9	: Nota generale
Pagina	10	: Valutazioni particolareggiate Enti Immobili
Pagina	11	: Immobili di Via M. Carucci, 99 - Roma
Pagina	23	: Immobili di Via M. Carucci, 85 - Roma
Pagina	32	: Immobili di Via A. Soldati, 80 - Roma
Pagina	43	: Disaster Recovery – Sede Riservata fuori Roma

RIEPILOGO GENERALE DELLE VALUTAZIONI

	Valore a Nuovo (31/12/2015) €	Valore Reale (31/12/2015) €
Roma - Via M. Carucci, 99		
Fabbricato, opere edili ed impianti fissi di pertinenza	96.500.000	82.000.000
Roma - Via M. Carucci, 85		
Fabbricato, opere edili ed impianti fissi di pertinenza	31.500.000	26.800.000
Roma - Via A. Soldati, 80		
Fabbricato, opere edili ed impianti fissi di pertinenza	64.500.000	51.500.000
Disaster Recovery (sede riservata fuori Roma)		
Fabbricato, opere edili ed impianti fissi di pertinenza	2.500.000	2.100.000
TOTALE GENERALE €.	195.000.000	162.400.000

CRITERI DI STIMA

1. SCOPO DELLE STIME

Scopo delle presenti stime è la determinazione del più attendibile valore, a fini assicurativi, degli immobili riportati in oggetto di proprietà ed in uso alla SOGEI SpA.

Tutti gli enti predetti sono stati valutati nello stato funzionale in cui si trovano.

Qualora si verificassero modificazioni tali da variare la situazione di fatto esistente è necessario che ne venga data comunicazione tempestiva al fine di rivedere e/o verificare la validità delle presenti stime in accordo alle mutate condizioni.

2. RIFERIMENTO TEMPORALE

La presente valutazione, e tutte le relative stime, si intendono sempre riferite al 31/12/2015.

3. IDENTIFICAZIONE DEGLI ENTI DA VALUTARSI

A titolo di maggior precisazioni ad esempio sono, tra l'altro, inclusi nelle stime gli enti seguenti:

- 3.1. Fabbricati:** edifici, fondazioni, opere edili, pareti mobili, opere murarie e di finitura, costruzioni in genere, manufatti edilizi, in ogni modo costruiti e di qualunque materiale, aperti e/o chiusi, impianti idrici, termici, di condizionamento e/o ventilazione, elettrici, di comunicazione, sollevamento, ecc.

Il tutto nella situazione di tempo, di luogo e di funzionalità in cui si trovano.

4. DEFINIZIONI DEI VALORI STIMATI

Per tutti gli enti sopra descritti sono stati determinati:

- Il valore di ricostruzione e/o rimpiazzo a nuovo (escludendo soltanto il valore dell'area)
- Il valore reale assicurativo

A quanto sopra esposto s'intende espressamente attribuire il seguente significato:

a) Valore di ricostruzione e/o rimpiazzo a Nuovo

Pari in prima approssimazione, alla somma dei valori di ogni singolo ente e/o gruppi di enti, determinato in base alla somma dei costi da sostenersi, in condizioni di mercato normale, per ricostruire e/o rimpiazzare ciascun ente allo stato di "nuovo" con altro uguale e/o economicamente equivalente.

Tale valore coincide pertanto con il valore di riproduzione soltanto per quegli enti che possono riprodursi con altri identici.

Per gli altri, si è tenuto conto della possibilità di rimpiazzarli con altri economicamente equivalenti per caratteristiche, prestazioni, rendimento.

Nella determinazione del valore a nuovo, come sopra indicato, si è tenuto conto non solo del valore d'ogni singolo ente, ma anche del valore d'insieme del complesso di cui ciascun singolo ente considerato è parte integrante.

b) Valore Reale

E' il valore effettivo di ciascun ente, e dell'insieme di essi, nelle condizioni di tempo, di luogo e di funzionalità in cui trovasi.

Nella determinazione del valore reale, in particolare, si tiene conto delle condizioni di mercato, natura, qualità, età e/o grado di vetustà, stato fisico, stato d'uso, stato di conservazione, modo di costruzione, decadimento, scadimento, inadeguatezza, costi di esercizio, capacità di compiere funzioni cui è destinato, ed ogni altra circostanza concomitante influente.

In via convenzionale, il valore reale si riferisce al valore a nuovo mediante opportuno fattore, o coefficiente di deprezzamento. Ne consegue che tale fattore dovendo correlare il valore a nuovo al valore reale, tiene conto di tutti gli elementi che hanno influito nella valutazione del valore reale.

Pertanto il coefficiente di deprezzamento risulta essere il prodotto/sommatoria di tutti i fattori influenti.

In particolare, anche dell'età di ogni singolo ente o gruppi di essi. Al riguardo, si è stimata la vita media presumibile o durata in servizio, degli enti in esame ed il relativo valore residuo finale al termine di detta vita funzionale, inteso come realizzo al netto delle spese di rimozione e di vendita.

Si constata che il fattore di deprezzamento, nell'intervallo intercorrente fra l'entrata in servizio ed il termine della vita funzionale di ogni ente, assume un andamento sostanzialmente parabolico e successivamente asintotico con tendenza al valore residuo corrispondente.

ENTI ESCLUSI

S'intende escluso dalla stima il valore degli enti sotto elencati, e contrassegnati nell'apposita casella:

- ☒ Aree
- ☐ Opere di fondazione e/o sottomurazione
- ☐ Opere interrato
- ☐ Scavi
- ☐ Canalizzazioni, tombinature, cunicoli, sotterranei
- ☐ Marciapiedi
- ☒ Opere a verde e di giardinaggio
- ☒ Impianti e/o attrezzature sportive
- ☒ Opere di sostegno, di contenimento, di sistemazione del terreno, sbancamenti
- ☐ Basamenti e sostegni per macchinari ed impianti fissi
- ☒ Insegne pubblicitarie, infissi esterni
- ☒ Linee aeree esterne
- ☒ IVA ove dovuta
- ☒ Veicoli immatricolati con targa di circolazione
- ☐ Direzione lavori
- ☒ Enti di proprietà di terzi, tranne quelli espressamente citati
- ☒ Vincoli, ipoteche, iscrizioni onerose a favore di terzi
- ☒ Spese di demolizione, rimozione e/o sgombero
- ☒ Oneri d'urbanizzazione

NOTA GENERALE

Da 40 anni al servizio della Pubblica Amministrazione, Sogei riflette un modello di funzionamento caratterizzato dal costante obiettivo di accrescere l'innovazione tecnologica e presidiare al meglio i processi produttivi di progettazione, sviluppo e gestione delle soluzioni informative realizzate e delle relative infrastrutture di supporto, con la capacità di garantirne nel tempo la continua evoluzione e la piena operatività.

Costituita nel maggio del 1976, in esecuzione di una specifica previsione normativa nell'ambito delle iniziative dell'IRI e quindi quale Società a prevalente partecipazione pubblica, Sogei ha preso in carico la realizzazione dell'Anagrafe Tributaria, per gestire in modo automatizzato le attività di controllo delle dichiarazioni e di monitoraggio del prelievo fiscale, rispondendo all'esigenza dell'Amministrazione finanziaria italiana di attuare la complessa riforma fiscale del 1974, che aveva innalzato il numero dei contribuenti da 4 a 25 milioni di soggetti.

Acquistata da Telecom Italia nel 1997 e assunto un assetto azionario di natura totalmente privatistica, è tornata nuovamente in mano pubblica nel luglio 2002 con l'acquisizione dell'intero capitale sociale da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Con il nuovo status pubblico, si è voluto assicurare la continuità di funzionamento e perseguire lo sviluppo di un sistema centrale per il Paese, quale il Sistema informativo della fiscalità, preservando e utilizzando, al contempo, il patrimonio di conoscenze tecnico-fiscali di Sogei.

Luglio 2013 segna un momento importante nella storia di Sogei, in quanto è caratterizzato da un consistente aumento di attività strategiche e da un significativo incremento del personale, in virtù dell'incorporazione del ramo IT Economia di Consip. Tale operazione, oltre a razionalizzazione il sistema informativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dei servizi IT forniti, ha rafforzato e qualificato ulteriormente sia il ruolo che il valore del patrimonio industriale di Sogei.

Oggi Sogei è, pertanto, il partner tecnologico unico del Ministero dell'Economia e delle Finanze e sviluppa sistemi, applicazioni e servizi per tutte le esigenze di automazione e informatizzazione dei processi operativi e gestionali del Ministero, della Corte dei conti, delle Agenzie fiscali e di altre pubbliche amministrazioni.

Nel contesto attuale Sogei coopera con i propri clienti istituzionali in settori altamente strategici per il Paese, rivestendo un ruolo centrale nel processo di digitalizzazione della Pubblica Amministrazione attraverso lo sviluppo di soluzioni innovative che consentono una sempre più elevata interoperabilità tra le pubbliche amministrazioni e una maggiore offerta di servizi integrati.

ENTI IMMOBILI
(Fabbricati e Opere Edili)

**Immobili di Via M. Carucci, 99
Roma
(di Proprietà)**

FABBRICATI ED OPERE EDILI

Destinazione : Uffici e Sale CED, edifici minori quali "Casale" e palazzina GDF

Generalità : Il complesso direzionale in oggetto è costituito da tre corpi di fabbrica principali denominati:
 - VAT (vecchia anagrafe tributaria),
 - NAT (nuova anagrafe tributaria)
 - GDF (palazzina ingresso occupata dalla Guardia di Finanza).

Il VAT è costituito da: un edificio con planimetria a croce a n.5 piani fuori terra ed uno interrato; n.2 corpi di forma quadrangolare ad un piano fuori terra ed uno interrato (CED e servizi ausiliari SAT) collegati al resto del VAT con percorsi coperti anche interrati.

Il NAT, invece, è composto da due edifici a torre (uffici E-F) a n.5 piani fuori terra ed uno interrato. Le strutture, a pianta rettangolare, hanno un corpo servizi centrale "cieco"

L'edificio GDF è composto da un piano interrato, piano terra, primo e terrazzo.

Completano il compendio altri corpi di fabbrica di modesta entità destinati a locali tecnici, un'area verde circostante i plessi principali, un'area a parcheggio disposta tutta intorno il compendio ed un corpo di fabbrica denominato "Casale" con annessa area verde di pertinenza.

Costruito nel : 1981 parte VAT, 1983 parte torri NAT

Dimensioni: complesso di edifici a più piani così suddiviso

Edificio	Piano	Tipologia	Superficie lorda m²
VAT	Interrato	CED e sale espansione	3.584
		magazzini vari	2.462
		Corridoi	565
		spazio a cielo aperto	437
		centrale frigorifera, termica e idrica	2.062
		volume non utilizzato	535
		vani scala ed ascensori	424
	Terra	CED	3.583
		uffici ala A	456
		mensa-cucina	685
		sala conferenze	478
		uffici ala B	571
		SAT	1.828
		area spedizioni	88

		Atrio	361
		chiostrina coperta	487
		collegamento di servizio CED/SAT	54
		locali tecnici	6
	Primo/Secondo	uffici (ABCD)	4.098
		Atrio	323
		ascensori locali tecnici e cavedi	280
		Scale	40
	Terzo/Quarto	uffici (BCD)	3.153
		Atrio	326
		ascensori locali tecnici e cavedi	211
		Scale	40
NAT	Interrato	magazzini, archivi, ricevimento merci	3.466
		Corridoi	532
		vani scala, ascensori, loc. tecnici, cavedi	411
	Terra	uffici (EF)	1.234
		Depositi	82
		mensa e cucine	693
		vani scala, ascensori, loc. tecnici, cavedi	183
	1° 2° 3° 4°	uffici (EF)	4.664
		Depositi	346
		vani scala, ascensori, loc. tecnici, cavedi	814
	5°	uffici (EF)	1.166
		Depositi	33
vani scala, ascensori, loc. tecnici, cavedi		256	
"Casale"	terra-primo	foresteria, centro di formazione	390
		area di pertinenza e verde	6.100
GDF	interrato	Servizi	159
	terra-primo	uffici, alloggi, sala convegni, ecc.	1.297
	primo	Terrazzo	411
Esterno		collegamenti aerei	570
		area esterna verde (esclusa dalla stima)	42.598
		Parcheggio	12.220
Totale m²			104.762

Immobili di Via M. Carucci, 85
Roma
(in affitto)

FABBRICATO ED OPERE EDILI

- Destinazione** : Uffici
Generalità : Il complesso direzionale in oggetto è costituito da due corpi di fabbrica denominati C8-G e C9-H.
 Tali fabbricati sono collegati al piano terra e si sviluppano su n.8 piani fuori terra ed un piano seminterrato.
 Al piano terra sono presenti n.2 locali mensa, portineria, locali di servizio, ai piani superiori gli uffici.
 Completano il compendio, un'area verde circostante ed un'area adibita a parcheggio completamente recintata.
 Tale complesso confina su un lato con la sede principale di Sogei (civico 99).
Costruito nel : 1988

Dimensioni: trattasi di due edifici a più piani così composti:

Edificio	Piano	Tipologia	Superficie Lorda m²
C8-G	-1	locali tecnici	437
	-1	magazzini	705
	T	mensa e cucina	705
	T	atrio	228
	1	uffici	705
	2	uffici	705
	3	uffici	705
	4	uffici	705
	5	uffici	705
	6	uffici	705
	7	uffici	705
Totale m²			7.010

Edificio	Piano	Tipologia	Superficie Lorda m²
C9-H	-1	magazzini	1.236
	T	mensa e cucina	750
	T	atrio	486
	1	uffici	980
	2	uffici	980
	3	uffici	980
	4	uffici	980
	5	uffici	980
	6	uffici	980
	7	uffici	980
Totale m²			9.332

**Immobili di Via A. Soldati, 80
Roma
(in comodato)**

FABBRICATO ED OPERE EDILI**Destinazione** : Uffici, CED

Generalità : Il complesso direzionale in oggetto è costituito da tre corpi di fabbrica denominati A-B-C.
 Il fabbricato C è reso comunicante al piano terra con i fabbricati B-A tramite un tunnel realizzato in carpenteria metallica e vetrocamera.
 L'edificio A è adibito a CED, mentre gli altri edifici sono adibiti ad uffici e locali accessori.
 Il personale di Sogei occupa solo una parte dei fabbricati B-C, ma in base agli accordi in corso, il complesso deve essere assicurato interamente da Sogei.
 Completano il compendio, un'area verde circostante ed un'area adibita a parcheggio completamente recintata. Inoltre esistono anche due parcheggi esterni (recintati) compresi nella valutazione.

Costruito nel : 1985

Dimensioni: trattasi di complesso edilizio composto da tre fabbricati comunicanti fra loro:

Edificio "A"	Piano	Superficie Lorda m ²
CED	-1	3.464
CED	T	1.840
Totale m ²		5.304

Edificio "B"	Piano	Superficie Lorda m ²
	-1	1.180
	T	1.190
	1	1.000
	2	1.022
	3	1.024
	4	1.024
	5	1.018
	6	67
Totale m ²		7.525

Edificio "C"	Piano	Superficie Lorda m ²
	-1	4.700
	T	5.000
	1	2.077
	2	1.524
	3	1.176
	4	935
	5	750
	6	500
	7	113
Totale m ²		16.775

Caratteristiche costruttive:

- Fondazioni : In cemento armato
- Strutture verticali : In cemento armato
- Strutture orizzontali : In cemento armato
- Copertura : Di tipo piana con rivestimento in guaina bituminosa per sala CED, di tipo piana con rivestimento in guaina e ciottoli per le altre coperture
- Scale : In cemento armate rivestite in marmo, esterne di emergenza in acciaio zincato. Scale edificio "B" in acciaio verniciato con rivestimento in gomma.
- Tamponamenti perimetrali : In alluminio/vetrocamera, corpi scala in pannelli sandwich di alluminio. Parte occupata dal CED in pannelli di cemento armato.
- Divisioni interne : In muratura intonacata per ingresso, seminterrato e parte piano terra, con pareti mobili attrezzate gli uffici
- Serramenti esterni : In alluminio e vetrocamera
- Serramenti interni : In metallo, porte REI, alluminio/vetro, ecc.