# HOTEL SAN PIETRO

**Via del Crocifisso - Roma**

CONFIDENZIALE

EXECUTIVE SUMMARY

Roma, 04.01.2018

VIA MONTE SANTO 52, 00195 – ROMA
TEL. 06/69345192 - FAX 06/69357760 – G.BISEGNI@IBISCORE.IT

**OVERVIEW**

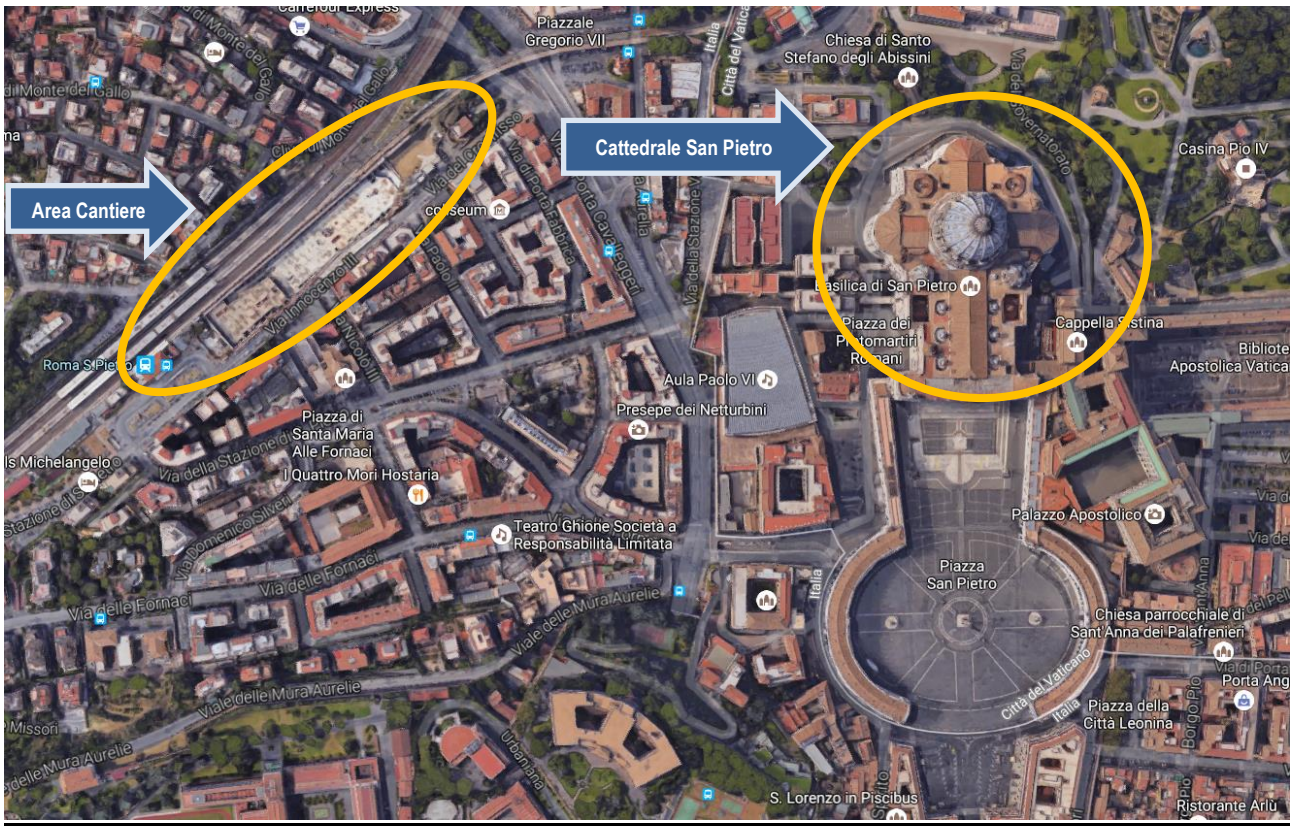
L'area oggetto dello sviluppo immobiliare di cui tratta la presente relazione, è ubicata nel comune di Roma, nelle immediate vicinanze della cattedrale di San Pietro, e più precisamente delimitata da Via del Crociffisso, Via Innocenzo III e la Stazione Ferroviaria San Pietro (Ag. Del Territorio di Roma: foglio 430, particelle 516, 517, 518, 520, 522.

Il Piano di Assetto della Stazione San Pietro ed il conseguente Accordo di Programma, prevedono la realizzazione di un edificio polifunzionale per attrezzature di servizio.

La Conferenza dei Servizi del 29.11.2004 approva il progetto con il quale si definiscono le destinazioni di uso per i 12.661,00 mq previsti di *superfici lorde di pavimento* dell'edificio polifunzionale, oltre ai 15.975,00 mq di parcheggio, dei quali 8.750,00 mq da retrocedere all'Amministrazione Capitolina.

L'attività di costruzione è già stata avviata, e l'area risulta cantierizzata. Ad oggi risultano eseguite le bonifiche ambientali, realizzati gli scavi e gli sbancamenti, edificati a rustico i piani interrati fino a quota di campagna, con i relativi solai ed i collegamenti verticali.






## NUOVA PROGETTAZIONE

Attualmente si stanno predisponendo gli atti d'obbligo per il pagamento degli nuovi oneri concessori, scaturiti dall'attuazione del Piano Casa autorizzato con Conferenza dei Servizi chiusa a novembre 2017.

La posizione strategica (200 mt di distanza da Piazza San Pietro), la vicinanza con il centro città, l'accessibilità ai mezzi di trasporto (Metro, Treno, Autobus, Taxi), lasciano facilmente intuire il potenziale alberghiero della struttura, che ad oggi risulta progettata per 200 camere in categorie 4 stelle sup. completa di ristorazione, spa, roof top con piscina e sala bistrot vista cupola di San Pietro.

Le altre metrature realizzabili sono prevalentemente a destinazione commerciale (molto richiesta nella zona per l'elevato passaggio di turisti e per l'alta densità abitativa del quartiere), e servizi.

Il nuovo assetto delle cubature si articolerà come riportato nella seguente tabella:

| SUPERFICI Mq | AUTORIZZATE mq | PROGETTO mq | RESIDUO mq | **VARIANTE Piano Casa** mq | DELTA mq |
|---|---|---|---|---|---|
| Servizi culturali | 3285 | 1958 | 1327 | 1001,5 | -956,5 |
| Servizi generali | 2000 | 1961 | 39 | 436,4 | -1524,6 |
| Commerciale | 2500 | 2322,2 | 177,8 | 2515,5 | 193,3 |
| Ricettivo | **5500** | 5554,5 | -54,5 | **8507,9** | 2953,4 |
| Attività artigianali | 915 | 865 | 50 | 865 | 0 |
| | 14.200 | 12.660,7 | 1.539,3 | **13.326,3** | 665,6 |

FONTE: Ibisco Real Estate Srl

La prevalente vocazione alberghiera dell'immobile polifunzionale risulta evidente in termini di incidenza delle cubature sul totale. Nessuna tipologia di destinazione d'uso è stata azzerata, nell'intento di non stravolgere la funzione originariamente progettata dell'immobile.

Parte della superficie commerciale (800 mq circa) sarà ad esclusivo servizio dell'hotel per la ristorazione ed il bar.

## COMMERCIALIZZAZIONE

Come sopra detto, l'immobile allo stato attuale risulta edificato per tutta la parte di fondazione e di contenimento, e per la parte dei piani interrati adibiti a parcheggio.

La stima dei costi di costruzione (hard capex), per dare l'immobile finito e funzionante per le varie destinazioni di uso a cui è dedicato, si attesta sui 20.000.000 € (vedi tabella).

Gli oneri residui da riconoscere per la realizzazione dell'opera ammontano approssimativamente a 1.800.000 €.

Le proiezioni di vendita per l'area nello stato di fatto in cui si trova variano in una forbice tra i 34 ed i 36 milioni di €, viste le prospettive di reddito da locazione della struttura, e considerati i tassi di interesse attuali.

IBISCO
REAL ESTATE

## HOTEL SAN PIETRO - ROMA

**PREVISIONALE COSTI COSTRUZIONE**

| **Camere albergo + F&B + Convegnistica** | Mq | | CU | | Tot |
|---|---|---|---|---|---|
| Completamento strutture | 10.308,90 | € | 350,00 | € | 3.608.115,00 |
| Impianti | 10.308,90 | € | 500,00 | € | 5.154.450,00 |
| Architettonico | 10.308,90 | € | 550,00 | € | 5.669.895,00 |
| **sub** | | | | **€** | **14.432.460,00** |
| **Servizi Generali** | | | | | |
| Copmletamento strutture | 436,40 | € | 350,00 | € | 152.740,00 |
| Impianti | 436,40 | € | 450,00 | € | 196.380,00 |
| Architettonico | 436,40 | € | 450,00 | € | 196.380,00 |
| **sub** | | | | **€** | **545.500,00** |
| **Commerciale** | | | | | |
| Copmletamento strutture | 1.715,50 | € | 350,00 | € | 600.425,00 |
| Impianti | 1.715,50 | € | 350,00 | € | 600.425,00 |
| Architettonico | 1.715,50 | € | 200,00 | € | 343.100,00 |
| **sub** | | | | **€** | **1.543.950,00** |
| **Artigianale** | | | | | |
| Realizzazione | 865,00 | € | 1.000,00 | **€** | **865.000,00** |
| **Parcheggi** | | | | | |
| Finitura parcheggi | 15.975,00 | € | 150,00 | **€** | **2.396.250,00** |

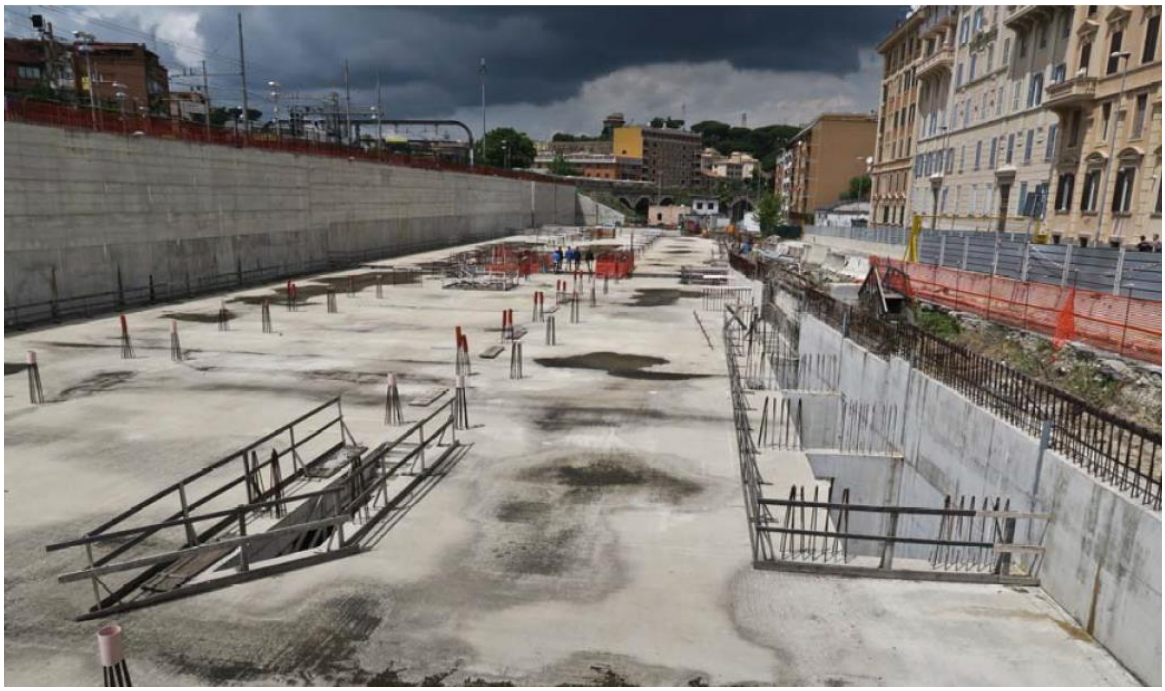
| **Riepilogo** | Mq | | CU | | Tot |
|---|---|---|---|---|---|
| Completamento strutture | 12.460,80 | € | 350,00 | € | 4.361.280,00 |
| Impianti | 10.308,90 | € | 500,00 | | |
| | 436,40 | € | 450,00 | | |
| | 1.715,50 | € | 350,00 | € | 5.951.255,00 |
| Architettonico | 10.308,90 | € | 550,00 | | |
| | 436,40 | € | 450,00 | | |
| | 1.715,50 | € | 200,00 | € | 6.209.375,00 |
| Artigianale | 865,00 | € | 1.000,00 | | 865.000,00 |
| Parcheggi | 15.975,00 | € | 150,00 | € | 2.396.250,00 |
| **TOTALE** | | | | **€** | **19.783.160,00** |
| mq totali edificio | 13.325,80 | | | | |
| mq totali parcheggi | 15.975,00 | | | | |

## RELAZIONE FOTOGRAFICA





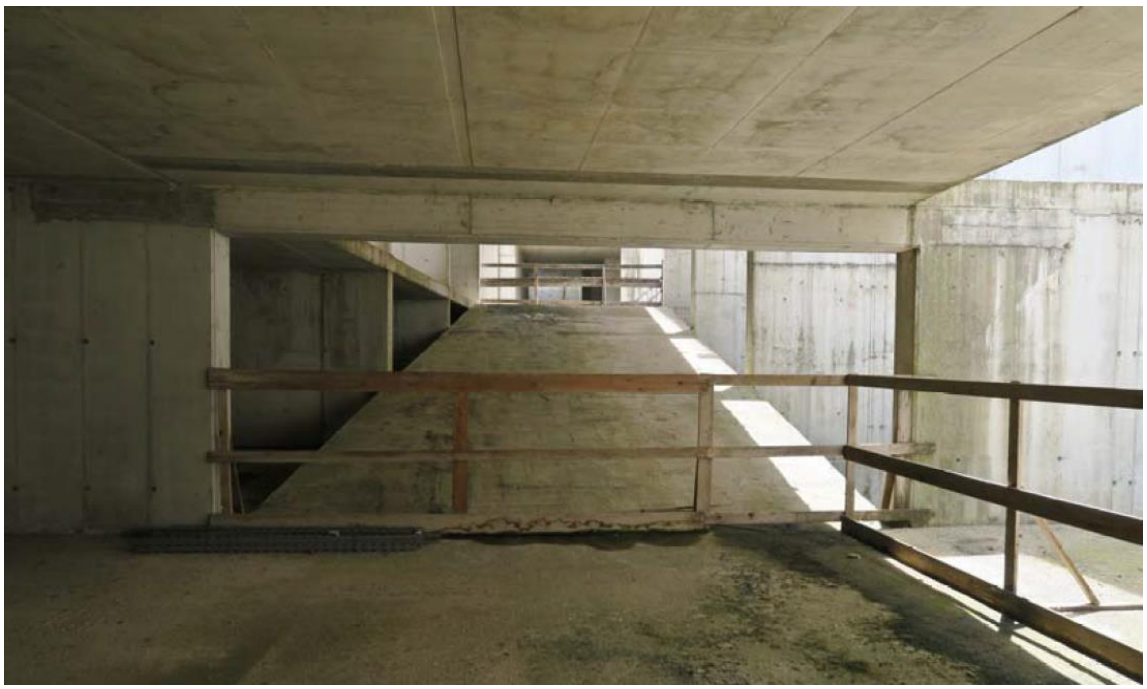












**Riferimenti:**

**Gabriele Bisegni**
**338 69 25 881**
**g.bisegni@ibiscore.it**