

# GLI IMMOBILI

## Complesso polifunzionale a Roma Via Boncompagni

<b>Localizzazione</b>	Il complesso, sito nel centro storico, occupa un intero isolato ed è nelle immediate vicinanze dell'Ambasciata Americana a poche centinaia di metri dalla centralissima via V. Veneto che ospita prestigiosi alberghi, attività commerciali e sedi di importanti istituzioni pubbliche e private.
<b>Descrizione</b>	Si tratta di un immobile di pregio con un elevato standard di finiture, composto da più corpi di fabbrica, e costituito da 4 piani interrati e da 7 piani fuori terra oltre il piano terreno.
<b>Anno di costruzione</b>	1971-1979
<b>Tipologia</b>	Complesso polifunzionale: uffici, residenze, residence, centro convegni, magazzini e parcheggi interrati.
<b>Consistenza</b>	Superficie Lorda: 46.731 mq Superficie Commerciale: 35.472 mq
<b>Data di acquisto</b>	2 agosto 2000
<b>Venditore</b>	I.C.C.R.I. – Banca Federale Europea S.p.A.
<b>Prezzo di acquisto</b>	€ 106.906.578 oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione.
<b>Valutazione degli esperti indipendenti al 31-12-08</b>	€ 154.300.000
<b>Decorrenza del contratto di locazione</b>	2 agosto 2000
<b>Scadenza del contratto di locazione</b>	2 agosto 2012
<b>Conduttore/i</b>	L'immobile è locato alla Società Bipielle Real Estate del Gruppo BPI.
<b>Canone Complessivo</b>	€ 7.049.637 rivalutabile annualmente al 100% dell'indice ISTAT.
<b>Rendimento lordo iniziale</b>	6,59% rispetto al costo di acquisto.

### Aggiornamento annuale

Il ricorso ICI, presentato da parte di Pioneer Investments alla Commissione Provinciale di Roma, a seguito del ricevimento di una notifica da parte dell'Agenzia del Territorio, è stato respinto con sentenza n. 323/13/05 emessa in data 22.06.2005 dalla Commissione Tributaria Provinciale di Roma. Pioneer Investments ha presentato l'atto di appello alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma nel mese di dicembre 2006.

L'appello è stato accolto dalla Commissione Regionale di Roma, tuttavia l'ufficio potrebbe presentare ricorso in Cassazione; pertanto la sentenza è stata notificata alla controparte cosicché la controparte possa godere solo del termine breve per poter impugnare la sentenza e appena decaduti i termini dei 60 giorni presentare istanza di rimborso per tutti gli anni in cui l'ICI è stata pagata prudenzialmente sulla base della maggiore rendita accertata.

L'appello è stato accolto dalla Commissione Regionale di Roma. Non essendo stata impugnata la sentenza è passata in giudicato. Pioneer quindi ha presentato istanza di rimborso per l'ICI versata in eccesso sulla base della maggiore rendita a suo tempo accertata.

Pioneer ha siglato accordo con l'attuale conduttore del residence e il gruppo Bipielle per convertire l'attuale residence in una nuova struttura alberghiera. Il progetto ha iniziato l'iter autorizzativo presso tutti gli organi competenti.