

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



DIREZIONE GESTIONE PROGETTI INFRASTRUTTURALI
S.O. PERMESSUALISTICA, ESPROPRI E SUBAPPALTI

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA DI 2^A FASE

NPP 0258 - GRONDA MERCI DI ROMA
GRONDA MERCI DI ROMA CINTURA NORD

Costo delle espropriazioni

SCALA :

COMMESSA LOTTO FASE ENTE OPERA/DISCIPLINA PROGR. REV.
NR4E 21 R 43 EP AQ0000 001 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato/Data
A	Emissione esecutiva	I. De Blasis 	Luglio 2021	M. Ilario 	Luglio 2021	T. Paletti 	Luglio 2021	R. Ferro Luglio 2021

File:NR4E.21.R.43.EP.AQ0000.001.A

n. Elab.:

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA
NPP 0258 - GRONDA MERCI DI ROMA
GRONDA MERCI DI ROMA CINTURA NORD
LOTTO 2.1**

La presente perizia della spesa ha valore ai soli fini del finanziamento dell'opera ed i valori in essa esposti non saranno pertanto utilizzabili per la valutazione delle singole indennità.

Costo delle Espropriazioni

INDICE

Costo delle espropriazioni Comune di Roma	pag.	2
Scheda di calcolo dell'indennità per interventi di mitigazione acustica	pag.	5
RIEPILOGO	pag.	6

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA
NPP 0258 - GRONDA MERCI DI ROMA
GRONDA MERCI DI ROMA CINTURA NORD
LOTTO 2.1**

La presente perizia della spesa ha valore ai soli fini del finanziamento dell'opera ed i valori in essa esposti non saranno pertanto utilizzabili per la valutazione delle singole indennità.

Costo delle espropriazioni Comune di Roma

NUMERO PROGRESSIVO	QUALITA' DEGLI IMMOBILI E TITOLO DI INDENNIZZO	QUANTITA' O CONSISTENZA mq/unità	VALORE UNITARIO €/unità	VALORE PERCENT. %	INDENNITA'	
					PARZIALE €	TOTALE €
1	ESPROPRIAZIONE AREE NON EDIFICABILI					
	ZONA P.R.G.: Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano					
1.1	Indennità determinata in base al criterio del valore agricolo di mercato [art. 32 e 40 T.U.; sentenza n. 181/2011 Corte Costituzionale] <i>Seminativo irriguo</i>	10.850	€/mq 15,00		€ 162.750,00	
	Sommano	10.850			€ 162.750,00	
1.2	Indennità per svalutazione proprietà residua (si stima il 15% delle aree limitrofe danneggiate pari alle aree da espropriare al punto 1.1 ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori) [art. 33, comma 1 T.U.]	10.850	€/mq 15,00	15%	€ 24.412,50	
1.3	Indennità per soprassuoli (si stima il 20% sulle aree da espropriare al punto 1.1 ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori)	10.850	€/mq 15,00	20%	€ 32.550,00	
1.4	Indennità per frutti pendenti (si stima il 10% sulle aree del punto 1.1)	10.850	€/mq 15,00	10%	€ 16.275,00	
1.5	Indennità aggiuntiva al proprietario diretto coltivatore o al fittavolo, al mezzadro o al partecipante, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata [Art. 40, comma 4 T.U.; art. 42 T.U.] REGIONE AGRARIA N. 12 PROVINCIA DI ROMA <i>Seminativo irriguo</i>	10.850	€/mq 5,00		€ 54.250,00	
	Sommano	10.850			€ 54.250,00	
	TOTALE PUNTO 1					€ 290.237,50
2	ESPROPRIAZIONE AREE EDIFICABILI					
	Indennità determinata nella misura pari al valore venale del bene [art. 32 e 37 T.U.] <i>Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale</i>	4.450	€/mq 40,00		€ 178.000,00	
2.1	<i>Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale (Ambito dei Programmi integrati - PRINT)</i> <i>Infrastrutture per la mobilità - Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto</i>	5.355	€/mq 25,00		€ 133.875,00	
	<i>Infrastrutture per la mobilità - Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto (Ambito dei Programmi integrati - PRINT)</i>	20.535	€/mq 25,00		€ 513.375,00	
		835	€/mq 60,00		€ 50.100,00	
	Sommano	31.175			€ 875.350,00	
2.2	Indennità per svalutazione proprietà residua (si stima il 15% delle aree limitrofe danneggiate pari alle aree da espropriare al punto 2.1 ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori) [art. 33, comma 1 T.U.]	31.175	€/mq 28,08	15%	€ 131.302,50	
2.3	Indennità per soprassuoli (si stima il 20% sulle aree da espropriare al punto 2.1 ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori)	31.175	€/mq 28,08	20%	€ 175.070,00	
2.4	Maggiorazione in caso di cessione volontaria (10% sulle aree da espropriare al punto 2.1 ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori) [art. 37, comma 2 T.U.; art. 45, comma 2, lettera a) T.U.]	31.175	€/mq 28,08	10%	€ 87.535,00	
2.5	Indennità area edificabile utilizzata a scopi agricoli (si stima il 50% delle aree al punto 2.1 al prezzo pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata) [Art. 37, comma 9 T.U.]	31.175	€/mq 5,00	50%	€ 77.937,50	
2.6	Indennità per frutti pendenti (si stima il 10% del punto 2.5)	€ 77.937,50		10%	€ 7.793,75	
	TOTALE PUNTO 2					€ 1.354.988,75
3	ESPROPRIAZIONE AREE EDIFICATE E FABBRICATI					
3.1	Fabbricati CIVILE ABITAZIONE comprensive delle pertinenze	0	€/mq 0,00		€ 0,00	
3.2	Fabbricati COMMERCIALI/UFFICI comprensive delle pertinenze	1.000	€/mq 2250,00		€ 2.250.000,00	
3.3	Fabbricati PRODUTTIVI comprensive delle pertinenze	5.000	€/mq 1000,00		€ 5.000.000,00	
3.4	Impianti SPECIALI					
	-	0	€/mq 0,00		€ 0,00	
	-	0	€/mq 0,00		€ 0,00	
3.5	Corti di fabbricati (Enti Urbani) non previsti in demolizione	4.605	€/mq 185,00		€ 851.925,00	
3.6	Indennità per soprassuoli (si stima il 20% sul punto 3.5)	€ 851.925,00		20%	€ 170.385,00	
	TOTALE PUNTO 3					€ 8.272.310,00
4	ASSERVIMENTI					
4.1	Indennità per imposizione di servitù di passo (si stima il 90% del valore unitario) [Art. 44 T.U.]					
4.1.1	su aree non edificabili					
	-	0	€/mq 0,00	90%	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA
NPP 0258 - GRONDA MERCÌ DI ROMA
GRONDA MERCÌ DI ROMA CINTURA NORD
LOTTO 2.1**

La presente perizia della spesa ha valore ai soli fini del finanziamento dell'opera ed i valori in essa esposti non saranno pertanto utilizzabili per la valutazione delle singole indennità.

Costo delle espropriazioni Comune di Roma

NUMERO PROGRESSIVO	QUALITA' DEGLI IMMOBILI E TITOLO DI INDENNIZZO	QUANTITA' O CONSISTENZA mq/unità	VALORE UNITARIO €/unità	VALORE PERCENT. %	INDENNITA'	
					PARZIALE €	TOTALE €
4.1.2	su aree edificabili					
	-	0	€/mq 0,00	90%	€ 0,00	
	-	0	€/mq 0,00	90%	€ 0,00	
	-	0	€/mq 0,00	90%	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
4.1.3	su corti di fabbricati (Enti Urbani)					
	-	0	€/mq 0,00	90%	€ 0,00	
	-	0	€/mq 0,00	90%	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
4.2	Indennità per imposizione di servitù di (si stima il% del valore unitario) [Art. 44 T.U.]					
4.2.1	su aree non edificabili					
	-	0	€/mq 0,00	60%	€ 0,00	
	-	0	€/mq 0,00	60%	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
4.2.2	su aree edificabili					
	-	0	€/mq 0,00	60%	€ 0,00	
	-	0	€/mq 0,00	60%	€ 0,00	
	-	0	€/mq 0,00	60%	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
4.2.3	su corti di fabbricati (Enti Urbani)					
	-	0	€/mq 0,00	60%	€ 0,00	
	-	0	€/mq 0,00	60%	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
4.3	Indennità per soprassuoli (si stima il 20% sui punti 4.1, 4.2)	€ 0,00		20%	€ 0,00	
4.4	Interventi diretti di mitigazione acustica su immobili ricettori (vedi dettaglio scheda allegata)				€ 5.845.346,42	
TOTALE PUNTO 4						€ 5.845.346,42
5	OCCUPAZIONE D'URGENZA PREORDINATA ALL'ESPROPRIO					
	Indennità per ogni anno pari ad 1/12 di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio [art. 50, comma 1 T.U.]					
5.1	Aree non edificabili 1/12 annuo per un periodo di 5 anni sul punto 1.1 <i>Seminativo irriguo</i>	10.850	€/mq 15,00	1/12	€ 67.812,50	
	-					
	Sommano	10.850			€ 67.812,50	
5.2	Aree edificabili 1/12 annuo per un periodo di 5 anni sul punto 2.1 <i>Verde Pubblico e servizi pubblci di livello locale</i>	4.450	€/mq 40,00	1/12	€ 74.166,67	
	<i>Verde Pubblico e servizi pubblci di livello locale (Ambito dei Programmi integrati - PRINT)</i>	5.355	€/mq 25,00	1/12	€ 55.781,25	
	<i>Infrastrutture per la mobilità - Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto</i>	16.975	€/mq 25,00	1/12	€ 176.822,92	
	<i>Infrastrutture per la mobilità - Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto (Ambito dei Programmi integrati - PRINT)</i>	835	€/mq 60,00	1/12	€ 20.875,00	
	Sommano	27.615			€ 327.645,83	
5.3	Corti di fabbricati (Enti Urbani) non previsti in demolizione 1/12 annuo per un periodo di 5 anni sul punto 3.5	3.520	€/mq 300,00	1/12	€ 440.000,00	
5.4	Servitù 1/12 annuo per un periodo di 5 anni sul punto 4.1, 4.2	€ 0,00		1/12	€ 0,00	
5.5	Soprassuoli e proprietà residua 1/12 annuo per un periodo di 5 anni sui punti 1.2,1.3, 2.2, 2.3, 3.6, 4.3	€ 533.720,00		1/12	€ 222.383,33	
TOTALE PUNTO 5						€ 1.057.841,67
6	OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO					
	Indennità per ogni anno pari ad 1/12 di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio [art. 49 T.U.; art. 50, comma 1 T.U.]					
6.1	Aree non edificabili 1/12 annuo per un periodo di 3 anni					
	-	0	€/mq 0,00	1/12	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
6.2	Aree edificabili 1/12 annuo per un periodo di 3 anni					
	-	0	€/mq 0,00	1/12	€ 0,00	
	-	0	€/mq 0,00	1/12	€ 0,00	
	-	0	€/mq 0,00	1/12	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
6.3	Corti di fabbricati (Enti Urbani) non previsti in demolizione 1/12 annuo per un periodo di 3 anni	0	€/mq 0,00	1/12	€ 0,00	
6.4	Indennità aggiuntiva per soprassuoli danno stimato a colture produttive esistenti o manufatti presenti sulle aree da occupare temporaneamente (si stima il 25% sui punti 6.1, 6.2, 6.3)	€ 0,00		20%	€ 0,00	
TOTALE PUNTO 6						€ 0,00

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA
NPP 0258 - GRONDA MERCI DI ROMA
GRONDA MERCI DI ROMA CINTURA NORD
LOTTO 2.1**

La presente perizia della spesa ha valore ai soli fini del finanziamento dell'opera ed i valori in essa esposti non saranno pertanto utilizzabili per la valutazione delle singole indennità.

Costo delle espropriazioni Comune di Roma

NUMERO PROGRESSIVO	QUALITA' DEGLI IMMOBILI E TITOLO DI INDENNIZZO	QUANTITA' O CONSISTENZA mq/unità	VALORE UNITARIO €/unità	VALORE PERCENT. %	INDENNITA'	
					PARZIALE €	TOTALE €
7	ONERI AGGIUNTIVI PER SITUAZIONI DI RILEVANZA TERRITORIALE					
7.1	Oneri aggiuntivi per immobili civili per es. trasloco, ripristino utenze e spese tecniche, interclusione temporanea/definitiva box, ecc... (si stima 10% sulla voce 3.1)	€ 0,00		10%	€ 0,00	
7.2	Oneri aggiuntivi per attività produttive e commerciali per es. trasloco, fermo attività, stipendi, spese varie, ecc... (si stima 25% sulla voce 3.2, 3.3, 3.4)	€ 7.250.000,00		25%	€ 1.812.500,00	
	TOTALE PUNTO 7					€ 1.812.500,00
8	ACQUISIZIONE RELIQUATI					
8.1	Indennità per ulteriori reliquati non previsti (si stima il 10% sui punti 1.1, 2.1)	€ 1.038.100,00		10%	€ 103.810,00	
	TOTALE PUNTO 8					€ 103.810,00
	TOTALE ESPROPRI, ASSERVIMENTI, OCCUPAZIONE TEMPORANEA (somma delle voci da 1 a 8)					€ 18.737.034,34
9	ALTRI ONERI					
9.1	- per registrazione, trascrizione e volture					
9.1.1	aree agricole (15% sui punti 1.1, 4.1.1, 4.2.1, 8.1)	€ 266.560,00		15%	€ 39.984,00	
9.1.2	aree edificabili e fabbricati di qualunque natura (9% sui punti 2.1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 4.1.2, 4.2.2, 4.2.3, 4.4)	€ 14.822.621,42		9%	€ 1.334.035,93	
9.1.3	soprassuoli, manufatti non censiti, danni e occupazione d'urgenza (3% sui punti 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.6, 4.3, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 7.1, 7.2)	€ 3.647.852,92		3%	€ 109.435,59	
9.1.4	imposte ipocatastali, € 100,00 a mappale	80	€ 100,00		€ 8.000,00	
	Sommano				€ 1.491.455,52	
9.2	- per stipula atti di cessione volontaria, art. 21 DPR 327/2001 nomina di periti o consulenti tecnici del Tribunale, notifiche e pubblicazioni degli atti sulle G.U. (si stima il 5% sulle voci 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8)	€ 18.737.034,34		5%	€ 936.851,72	
	TOTALE PUNTO 9					€ 2.428.307,23
10	Lievitazione valori di mercato, dei V.A.M., indennità per vertenze, danni, imprevisti (si stima il 7% dalle voci 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)	€ 18.737.034,34		7,0%	€ 1.311.592,40	
	TOTALE PUNTO 10					€ 1.311.592,40
	TOTALE ONERI E IMPREVISTI (somma delle voci da 9 a 10)					€ 3.739.899,64
11	Arrotondamento				<i>a sommare/a detrarre</i>	-€ 1.933,98
	TOTALE GENERALE					€ 22.475.000,00

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA
NPP 0258 - GRONDA MERCI DI ROMA
GRONDA MERCI DI ROMA CINTURA NORD
LOTTO 2.1**

La presente perizia della spesa ha valore ai soli fini del finanziamento dell'opera ed i valori in essa esposti non saranno pertanto utilizzabili per la valutazione delle singole indennità.

SCHEMA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' PER INTERVENTI DIRETTI DI MITIGAZIONE ACUSTICA

Indennità nell'ipotesi di Accordo bonario con realizzazione dell'intervento da parte del proprietario:

Indennità per l'imposizione di servitù I = C.C. + (Sup x Vm x Da) + (Sup x Vm x Pt) + (Cman)

Indennità base (Sup x Vm x Da)						
Tipologie fabbricati	N. piani da mitigare	N. Ricettori interessati da interventi diretti	Superficie presunta interessata da mitig. acustica mq ***	Valore unitario di mercato €/mq *	Da **	Indennità
Residenziali	3	19	21.645	3.250,00	0,05	3.517.312,50 €
Scuola	2	1	3.900	700,00	0,05	136.500,00 €
TOT	5	20	25.545	-	-	3.653.812,50 €

Indennità Occ.ne Temporanea (Sup. x Vm x Pt)						
Tipologie fabbricati	N. piani da mitigare	N. Ricettori interessati da interventi diretti	Superficie presunta interessata da mitig. acustica mq ***	Valore unitario di mercato €/mq *	Giorni	Indennità
Residenziali	3	1	21.645	3.250,00	10	162.838,54 €
Scuola	2	1	3.900	700,00	10	6.319,44 €
TOT	5	2	25.545	-	-	169.157,99 €

Tipologie fabbricati	N. piani da mitigare	N. Ricettori interessati da interventi diretti	Superficie presunta interessata da mitig. acustica mq ***	A - Costo costruzione infissi			B - Costo costruzione aeratori		
				Totale sup. infissi mq	€/mq	Costo di costruzione	N. aeratori	Costo unitario aeratore	Costo totale installazione aeratori
Residenziali	3	19	21.645	2.705,63	536,74	1.452.217,16 €	0	€ 411,88	0,00
Scuola	2	1	3.900	487,50	536,74	261.660,75 €	0	€ 411,88	0,00
TOT	5	20	25.545	3.193,13	-	1.713.877,91 €	0	-	0,00

C - Totale Costo Costruzione (A+B) 1.713.877,91 €

(Cman) Totale Costo Manutenzione (C*4,5%*4) 308.498,02 €

I - Indennità interventi diretti di mitigazione acustica su immobili ricettori

I = C.C. + (Sup. X Vm x Da) + (Sup. X Vm x Pt) + (Cman)

I = 1.713.877,91 € + 3.653.812,50 € + 169.157,99 € + 308.498,02 € = **5.845.346,42 €**

* Il Valore unitario di mercato è stato determinato applicando il valore medio OMI per fabbricati in condizioni normali.

** Da - Il deprezzamento che subiranno gli immobili/vani a seguito dell'imposizione della servitù è stato calcolato nella misura del 5% del valore di mercato.

*** La superficie presunta è stata determinata applicando una riduzione del 50% della superficie misurata in pianta di ciascun ricettore, moltiplicata per il numero dei piani

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA
NPP 0258 - GRONDA MERCI DI ROMA
GRONDA MERCI DI ROMA CINTURA NORD
LOTTO 2.1**

La presente perizia della spesa ha valore ai soli fini del finanziamento dell'opera ed i valori in essa esposti non saranno pertanto utilizzabili per la valutazione delle singole indennità.

Costo delle Espropriazioni

RIEPILOGO

Comune di Roma: 22.475.000,00 €

TOTALE LOTTO 2.1	22.475.000,00 €
-------------------------	------------------------