

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



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

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA DI 2<sup>A</sup> 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 €
<b>1</b>	<b>ESPROPRIAZIONE AREE NON EDIFICABILI</b>					
	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	
	<b>TOTALE PUNTO 1</b>					<b>€ 290.237,50</b>
<b>2</b>	<b>ESPROPRIAZIONE AREE EDIFICABILI</b>					
	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	
	<b>TOTALE PUNTO 2</b>					<b>€ 1.354.988,75</b>
<b>3</b>	<b>ESPROPRIAZIONE AREE EDIFICATE E FABBRICATI</b>					
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	
	<b>TOTALE PUNTO 3</b>					<b>€ 8.272.310,00</b>
<b>4</b>	<b>ASSERVIMENTI</b>					
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 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 €
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	
<b>TOTALE PUNTO 4</b>						<b>€ 5.845.346,42</b>
5	<b>OCCUPAZIONE D'URGENZA PREORDINATA ALL'ESPROPRIO</b>					
	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	
<b>TOTALE PUNTO 5</b>						<b>€ 1.057.841,67</b>
6	<b>OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO</b>					
	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	
<b>TOTALE PUNTO 6</b>						<b>€ 0,00</b>

**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	VALORE UNITARIO	VALORE PERCENT.	INDENNITA'	
					PARZIALE	TOTALE
		mq/unità	€/unità	%	€	€
<b>7</b>	<b>ONERI AGGIUNTIVI PER SITUAZIONI DI RILEVANZA TERRITORIALE</b>					
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	
	<b>TOTALE PUNTO 7</b>					<b>€ 1.812.500,00</b>
<b>8</b>	<b>ACQUISIZIONE RELIQUATI</b>					
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	
	<b>TOTALE PUNTO 8</b>					<b>€ 103.810,00</b>
	<b>TOTALE ESPROPRI, ASSERVIMENTI, OCCUPAZIONE TEMPORANEA (somma delle voci da 1 a 8)</b>					<b>€ 18.737.034,34</b>
<b>9</b>	<b>ALTRI ONERI</b>					
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	
	<b>TOTALE PUNTO 9</b>					<b>€ 2.428.307,23</b>
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	
	<b>TOTALE PUNTO 10</b>					<b>€ 1.311.592,40</b>
	<b>TOTALE ONERI E IMPREVISTI (somma delle voci da 9 a 10)</b>					<b>€ 3.739.899,64</b>
11	Arrotondamento				<i>a sommare/a detrarre</i>	<b>-€ 1.933,98</b>
	<b>TOTALE GENERALE</b>					<b>€ 22.475.000,00</b>

**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.

**SCHEDA 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 €
<b>TOT</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>25.545</b>	-	-	<b>3.653.812,50 €</b>

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 €
<b>TOT</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>25.545</b>	-	-	<b>169.157,99 €</b>

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
<b>TOT</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>25.545</b>	<b>3.193,13</b>	-	<b>1.713.877,91 €</b>	<b>0</b>	-	<b>0,00</b>

<b>C - Totale Costo Costruzione (A+B)</b>	<b>1.713.877,91 €</b>
---	-----------------------

<b>(Cman)Totale Costo Manutenzione (C*4,5%*4)</b>	<b>308.498,02 €</b>
---	---------------------

**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 €

<b>TOTALE LOTTO 2.1</b>	<b>22.475.000,00 €</b>
-------------------------	------------------------