

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

Relazione giustificativa

SCALA :

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

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

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

n. Elab.:

INDICE	pag.
1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO.....	1
2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	1
3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO.....	1
4) ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA.....	1
5) CRITERI DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI .....	1
5.1 AREE AGRICOLE.....	1
5.2 AREE EDIFICABILI.....	2
5.3 AREE EDIFICATE E FABBRICATI.....	3
6) INDENNITA' PER OCCUPAZIONI.....	3
6.1 PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE.....	3
7) SERVITÙ.....	3
7.1 INDENNITA' PER INTERVENTI DIRETTI DI MITIGAZIONE ACUSTICA.....	3
8) AREE DEMANIALI.....	3
9) MANUFATTI E SOPRASSUOLI.....	3
10) ONERI AGGIUNTIVI PER SITUAZIONI DI RILEVANZA TERRITORIALE.....	4
11) ACQUISIZIONE DI RELIQUATI.....	4
12) ALTRI ONERI.....	4
13) CONCLUSIONI.....	4

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

**Relazione giustificativa**

## **1 INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO**

La "Relazione giustificativa degli Espropri" rientra tra la documentazione da predisporre nell'ambito del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica ai fini della realizzazione della "Cintura Nord" di Roma, ed in particolare degli interventi relativi al lotto 2.1. Lo scopo del presente documento, unitamente al correlato elaborato "Costo delle espropriazioni", in seguito ad una descrizione delle principali caratteristiche e quantità degli immobili da interessare con le nuove opere, è quello di dare evidenza della previsione di spesa finalizzata all'ottenimento del finanziamento della procedura espropriativa attraverso l'enunciazione dei criteri di stima da adottare, ivi compresa la metodologia applicata per l'acquisizione dei valori unitari da attribuire agli immobili interessati dal progetto.

## **2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

Il succitato lotto 2.1 riguarda la realizzazione del collegamento tra le stazioni di Val D'Ala e Tor di Quinto ed in particolare la realizzazione di una serie di viadotti di scavalco della via Salaria/Fiume Aniene, di lunghezza complessiva circa 1300 metri a doppio binario e la realizzazione del viadotto di scavalco del fiume Tevere, di lunghezza complessiva circa 600 metri. Questi coinvolgono aree che saranno oggetto di esproprio e fabbricati/attività per i quali sarà necessaria la demolizione o interventi diretti di mitigazione acustica. Quanto descritto ricade totalmente all'interno del territorio del Comune di Roma (RM).

## **3 NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO**

L'indennità di espropriazione, nonché gli indennizzi per gli interventi diretti di mitigazione acustica sono stati determinati secondo il disposto del D.P.R. n.° 327 del 8 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" come modificato dal D. Lgs. 302/2002 ed in applicazione della Legge n° 244 del 21 dicembre 2007 che, con l'art. 2 commi 89 e 90, ha modificato i commi 1 e 2 dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 medesimo, nonché dalla Sentenza della Corte Costituzionale n° 181 del 7 giugno 2011, che ha dichiarato la incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del citato Testo Unico. In particolare per le servitù permanenti per immissioni acustiche, relativamente gli interventi diretti di mitigazione acustica, si è fatto riferimento all'ex art. 44 DPR 327/2001 (vedi punto 7.1 della relazione).

La documentazione presa a riferimento per la localizzazione dell'opera ferroviaria sul reticolo catastale, per l'individuazione dei cespiti da acquisire e della relativa estensione, è costituita dai seguenti elaborati di progetto:

1) Elaborati Plano-profilo di progetto dell'infrastruttura ferroviaria:

- elaborati NR4E\_Assemblato2D\_LOTTO2 del 5/07/2021

2) Elaborati studi acustici:

- elaborato NR4E00R22P6IM0004001A\_InterventiDiretti del 02/07/2021

## **4 ACCERTAMENTO, DESCRIZIONE, QUANTITA' E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA**

Con la sovrapposizione delle tavole di progetto delle opere civili, degli interventi per la mitigazione ambientale e della cantierizzazione si sono accertati gli ingombri delle opere. Contestualmente sono state individuate le destinazioni urbanistiche delle aree da occupare attraverso la consultazione dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Roma.

Le aree interessate dalle opere di progetto hanno destinazioni urbanistiche come elencate in tabella seguente (Tab.1):

Provincia	Comune	Zona di PRG
ROMA	Roma	Parchi istituiti e Tenuta di Castel Porziano
		Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale (Ambito dei Programmi integrati - PRINT)
		Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale
		Infrastrutture per la mobilità - Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto
		Infrastrutture per la mobilità - Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto (Ambito dei Programmi integrati - PRINT)

Tab.1

## **5 CRITERI DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI**

Il criterio di valutazione delle aree e dei fabbricati, in genere, è quello tramite stima sintetica comparativa, attingendo a valori di aree/fabbricati simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, situate in zona o in zone limitrofe, secondo il principio dell'assenza di fattori inquinanti al momento non conosciuti. Detti valori sono stati reperiti su siti web, tramite agenzie immobiliari, su pubblicazioni specializzate in materia e da notizie reperite anche negli uffici tecnici dei comuni interessati.

### **5.1 Aree Agricole**

Sono individuate dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di P.R.G. e Norme di Attuazione), e come previsto dall'art. 40 (comma 1) del D.P.R. 327/2001, "Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola" (punto 1.1 in perizia) come dettato dalla Sentenza della Corte Costituzionale 181/2011, con la quale è stata sancita l'incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del "Testo Unico degli Espropri".

La Sentenza evidenzia il mancato rapporto diretto tra il bene specifico da espropriare e il valore agricolo medio che, inficiato da astrattezza a causa dell'esclusivo riferimento a valori tabellari, prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene. Restando così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma è conseguente anche alla presenza di elementi come l'approvvigionamento idrico, elettrico e l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso in riferimento ed in rapporto alla sola utilizzazione agricola.

In assenza di nuove norme sostitutive di quelle incostituzionali e/o di istruzioni operative da parte del Committente, nella fattispecie concreta, trattandosi di un intervento che attraversa un territorio sostanzialmente omogeneo, i valori di mercato sono stati ottenuti sulla base di una media dei valori riscontrati in zona e costituisce, quanto meno nell'immediato, un efficace parametro di riferimento.

Nel caso di espropri parziali, con riferimento all'art. 33 del D.P.R. 327/2001, il deprezzamento delle porzioni residue è stimato in ragione del 15% delle aree da espropriare ad un prezzo pari media pesata delle singole valutazioni unitarie (punto 1.2 in perizia). E' stato infine previsto un indennizzo per eventuali frutti pendenti (punto 1.4 in perizia) pari al 10% dell'indennità determinata per le aree agricole oggetto di esproprio .

Le colture effettivamente praticate nelle aree agricole oggetto di esproprio, sono le seguenti (Tab.2):

Provincia	Comune	Quota	Zona di PRG	Coltura praticata	€/mq
ROMA	Roma	100/100	Parchi istituiti e Tenuta di Castel Porziano	Parco Valle dell'Aniene	€ 15,00

Tab.2

## 5.2 Aree edificabili

Sono individuate dagli strumenti urbanistici vigenti (tavole di PRG e Norme di Attuazione), e come previsto dall'art. 37 (comma 1) del D.P.R. 327/2001, "L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene" (punto 2.1 in perizia). Il valore unitario per il calcolo di tale indennità è desunto a seguito di indagini in sito e presso le agenzie immobiliari di zona e sui siti e riviste specializzate di settore e da quanto eventualmente pubblicato per ogni comune in base alla destinazione urbanistica (valori IMU). Oltre a questo metodo, per le aree edificabili, dove il mercato era deficitario, è stato usato anche il criterio proposto dall'art. 36, (comma 7) del D.L. 04/07/2006 n. 223 convertito in legge il 04/08/2006 (percentuale sul costo complessivo dell'opera eseguibile sulla singola area) ovvero quello con il calcolo induttivo tramite determinazione del valore di trasformazione.

Nel caso di espropri parziali, con riferimento all'art. 33 del D.P.R. 327/2001, il deprezzamento delle porzioni residue è stimato in ragione del 15% delle aree da espropriare ad un prezzo pari media pesata delle singole valutazioni unitarie (punto 2.2 in perizia).

Nel caso di cessione volontaria, come previsto dall'art. 37 (comma 2) del D.P.R. 327/2001 "Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi in quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10%" (punto 2.4 in perizia).

E' stato previsto, inoltre, in ragione del 50% delle aree edificabili oggetto di esproprio (punto 2.1 in perizia) e sulla base del valore agricolo medio (VAM), l'indennizzo per le aree edificabili utilizzate a scopi agricoli (art. 37, co. 9 D.P.R. 327/2001). Infine, in ragione del 10% dell'indennità determinata al punto precedente, è stato ipotizzato un indennizzo per eventuali frutti pendenti (punto 2.6 in perizia).

Nel caso specifico sono coinvolte le aree edificabili del Comune di Roma, come di seguito elencate (Tab.3)::

Provincia	Comune	Quota	Zona di PRG	Uso attuale	€/mq
ROMA	Roma	100/100	Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale (Ambito dei Programmi integrati - PRINT)	Aree Ippodromo Tor di Quinto	€ 25,00
		100/100	Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale	Seminativo irriguo	€ 40,00
		100/100	Infrastrutture per la mobilità - Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto	Seminativo e residui incolti	€ 25,00
		100/100	Infrastrutture per la mobilità - Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto (Ambito dei Programmi integrati - PRINT)	Seminativo e residui incolti	€ 60,00

Tab.3

### 5.3 Aree edificate e fabbricati

Gli immobili sono stati valutati tenendo conto della categoria catastale, della consistenza e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della relativa destinazione urbanistica.

Nel caso di fabbricati, è prevista l'applicazione dell'art. 38 (comma 1) del D.P.R. 327/2001 "Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale" (punto 3.1 in perizia). Tale valore unitario è stimato a seguito di indagini di mercato presso le agenzie immobiliari di zona e su siti e riviste specializzati di settore oltre a quanto pubblicato per ogni comune (o in mancanza di dati per i comuni limitrofi) e per ogni tipologia edilizia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Per le pertinenze e/o corti sono stati applicati dei coefficienti differenziali abitualmente in uso determinando un prezzo in funzione della loro destinazione urbanistica, del loro attuale utilizzo e stato di conservazione (punto 3.5 in perizia).

## 6 INDENNITA' PER OCCUPAZIONI

### 6.1 Preordinata all'espropriazione

L'indennità per tutti i terreni, in applicazione dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001, "Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio, e per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua", è stata calcolata in ragione di 1/12 annuo (8,33%) del valore venale per un periodo medio di 5 anni, a decorrere dalla data dell'immissione in possesso (punto 5 in perizia).

## 7 SERVITU'

All'interno della perizia è prevista l'indennità per l'imposizione del vincolo di asservimento, così come previsto all'art. 44 del D.P.R. 327/2001 "È dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà". In particolare tali indennità sono previste per l'imposizione della servitù permanente per immissioni acustiche, relativamente gli interventi diretti di mitigazione acustica.

### 7.1 Indennità per interventi diretti di mitigazione acustica (vedi scheda allegata alla perizia)

Per la stima dell'onere da sostenere per le mitigazioni acustiche dirette con costituzione di servitù ex art. 44 del D.P.R. 327/2001 sono stati considerati, anche sulla base di elementi acquisiti ed applicati per casi con analoga tipologia, i seguenti fattori economici:

a) periodo di occupazione temporanea del vano interessato

a) deprezzamento che subirà il vano interessato a seguito dell'imposizione della servitù permanente (c.d. indennità di asservimento ex art. 44)

b) oneri che la proprietà dovrà sostenere nel tempo per la manutenzione straordinaria e per l'ammortamento dell'intervento, in funzione del costo di costruzione dello stesso intervento.

L'indennità omnicomprensiva spettante alle ditte proprietarie delle unità immobiliari oggetto di mitigazione è stata calcolata applicando la seguente formula (punto 4.4 della perizia):

$$I = CC + (Sup. \times Vm \times Da) + (Sup \times Vm \times Pt) + (Cman)$$

Dove:

CC	Costo di costruzione dell'intervento. Si assume come costo di costruzione dell'intervento la somma tra costo di costruzione degli infissi e costo di costruzione degli aeratori.
Sup.	Superficie dei vani interessati. 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 da mitigare, quindi riferibile all'estensione dei vani effettivamente da mitigare.
Vm	Valore di mercato degli immobili (per le diverse tipologie di immobili coinvolti).
Da	Coefficiente di deprezzamento immobile. E' stato assunto un coefficiente di deprezzamento del 5%.
Pt	Periodo di occupazione temporanea per la realizzazione dell'intervento. Si è assunto come periodo di occupazione temporanea un numero di giorni pari a 10.
Cman	Compenso per manutenzione nel tempo di infissi e aeratori, da valutare utilizzando un'aliquota quinquennale del 4,5% a partire dal 5° anno di vita utile e per un numero massimo di 4 volte.

## 8 AREE DEMANIALI

Qualora alcune aree di natura demaniale siano previste in occupazione definitiva (per es. sede ferroviaria, opere di sistemazione idraulica, opere di mitigazione ambientale, ecc.), vista la loro natura pubblica e quindi la non espropriabilità, dovranno, ai fini dell'utilizzo stabilito dal progetto, essere oggetto di regolamentazione mediante la stipula di specifiche convenzioni con gli enti proprietari/gestori e relativi oneri per la loro acquisizione.

## 9 MANUFATTI E SOPRASSUOLI

L'indennità per qualsiasi tipo di manufatto e soprassuolo che insiste su aree non edificabili ed edificabili (opere murarie, recinzioni di ogni tipo, opere in ferro, impianti, essenze arboree e arbustive ornamentali, alberi da frutto, e quant'altro), è stata stimata, con una percentuale media in misura del 20% sull'indennità base di esproprio (punti 1.3, 2.3 e 3.6 in perizia), sull'indennità per imposizione di servitù (punto 4.3 in perizia) e sull'indennità di occupazione temporanea non preordinata all'esproprio (punto 6.4 in perizia).

**10 ONERI AGGIUNTIVI PER SITUAZIONI DI RILEVANZA TERRITORIALE**

E' stato ipotizzato un indennizzo per oneri aggiuntivi (in termini di trasloco, fermi attività, stipendi e spese varie) per eventuali attività produttive e commerciali i cui fabbricati, manufatti e attrezzature, finì alle produzioni stesse, siano coinvolti dalla procedura espropriativa. Tale indennità è stimata in ragione del 25% dell'indennità prevista per l'eproprio di questi ultimi (punto 7.2 in perizia).

**11 ACQUISIZIONE DI RELIQUATI**

Sulla base delle esperienze pregresse e in relazione al caso in esame, è stato previsto un importo percentuale medio per acquisizione di aree, in ragione del 10% sull'indennità base di esproprio, che la ditta proprietaria potrebbe ritenere relitte e non più economicamente vantaggiose (punto 8.1 in perizia).

**12 ALTRI ONERI**

Si considerano ulteriori oneri per:

- per registrazione, trascrizione e volture, si stima il 15% per le aree agricole e il 9% per quelle edificabili e per i fabbricati di qualunque natura (punto 9.1.1 e 9.1.2 in perizia);
- per registrazione, trascrizione e volture, si stima 3% per soprassuoli, manufatti non censiti, danni e occupazione d'urgenza (punto 9.1.3 in perizia);
- per imposte catastali si stima 100 €\mappale (punto 9.1.4 in perizia);
- per stipula degli atti di cessione volontaria, notifiche e pubblicazioni degli atti sulle Gazzette Ufficiali; eventuali art. 21 del D.P.R. 327/2001 che prevede la nomina di periti o consulenti tecnici del Tribunale, si stima il 5% sull'importo totale (punto 9.2 in perizia);
- per lievitazione dei valori di mercato e dei Valori Agricoli Medi, indennità per vertenze, danni e imprevisti si stima il 7% sull'importo totale (punto 10 in perizia).

**13 CONCLUSIONI**

L' importo della spesa per le espropriazioni e delle occupazioni, in considerazione di quanto sopra, è riportato nella tabella seguente (Tab.4) :

Riepiligo da perizia della spesa	
<b>TOTALE</b>	<b>€ 22.475.000,00</b>

Tab.4