

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



DIREZIONE GESTIONE PROGETTI INFRASTRUTTURALI

S.O. PERMESSUALISTICA, ESPROPRI E SUBAPPALTI

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA

NODO DI ROMA

PRG DI ROMA TUSCOLANA

Costo delle Espropriazioni

SCALA :

COMMESSA LOTTO FASE ENTE TIPO DOC. OPERA/DISCIPLINA PROGR. REV.

NR2E 00 R 43 EP AQ0000 001 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato Data
A	Emissione esecutiva	I. De Blasis 	04/2021	M. Ilario 	04/2021	T. Paoletti 	04/2021	E. Ferro 04/2021

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA
Nodo di Roma
PRG ROMA TUSCOLANA

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 valutazioni delle singole indennità.

Costo delle Espropriazioni

INDICE

Comune di Roma	pag.	1
RIEPILOGO	pag.	3

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

Nodo di Roma

PRG ROMA TUSCOLANA

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 valutazioni delle singole indennità.

Comune di Roma

Costo delle Espropriazioni

NUMERO PROGRESSIVO	QUALITA' DEGLI IMMOBILI E TITOLO DI INDENNIZZO	QUANTITA' O CONSISTENZA	VALORE UNITARIO	VALORE PERCENT.	INDENNITA'	
					PARZIALE	TOTALE
		mq/unità	€/unità	%	€	€
1	ESPROPRIAZIONE AREE NON EDIFICABILI					
a)	ZONA P.R.G.: -					
b)	REGIONE AGRARIA N. x PROVINCIA DI ROMA					
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]					
	-	0	€ 0,00		€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
1.2	Indennità per svalutazione proprietà residua (si stima il 15% delle aree limitrofe danneggiate pari alle aree da espropriare ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori) [art. 33, comma 1 T.U.]	0	€ 0,00	15%	€ 0,00	
1.3	Indennità per soprassuoli (si stima il 20% sulle aree da espropriare ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori)	0	€ 0,00	20%	€ 0,00	
1.4	Indennità per frutti pendenti (si stima il 10% sulle aree del punto 1.1)	0	€ 0,00	10%	€ 0,00	
1.5	Indennità aggiuntiva al proprietario diretto coltivatore o al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante, 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.]					
	-	0	€ 0,00		€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
	TOTALE PUNTO 1					€ 0,00
2	ESPROPRIAZIONE AREE EDIFICABILI					
2.1	Indennità determinata nella misura pari al valore venale del bene [art. 32 e 37 T.U.]					
	ZONA P.R.G.:					
	-	0	€ 0,00		€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
2.2	Indennità per svalutazione proprietà residua (si stima il 15% delle aree limitrofe danneggiate pari alle aree da espropriare ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori) [art. 33, comma 1 T.U.]	0	€ 0,00	15%	€ 0,00	
2.3	Indennità per soprassuoli (si stima il 20% sulle aree da espropriare ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori)	0	€ 0,00	20%	€ 0,00	
2.4	Maggiorazione in caso di cessione volontaria (10% sulle aree da espropriare 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.]	0	€ 0,00	10%	€ 0,00	
2.5	Indennità area edificabile utilizzata a scopi agricoli (si stima il 50% delle aree interessate al prezzo pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata) [Art. 37, comma 9 T.U.]	0	€ 0,00		€ 0,00	
2.6	Indennità per frutti pendenti (si stima il 10% del punto precedente)	€ 0,00		10%	€ 0,00	
	TOTALE PUNTO 2					€ 0,00
3	ESPROPRIAZIONE AREE EDIFICATE E FABBRICATI					
3.1	Fabbricati CIVILI comprensive delle pertinenze	1.528	€ 2.650,00		€ 4.049.200,00	
3.2	Fabbricati ACCESSORI comprensive delle pertinenze	195	€ 650,00		€ 126.750,00	
3.3	Corti di fabbricati (Enti Urbani) non previsti in demolizione	35	€ 265,00		€ 9.275,00	
3.4	Indennità per soprassuoli (si stima il 20% sul punto precedente)	€ 9.275,00		20%	€ 1.855,00	
	TOTALE PUNTO 3					€ 4.187.080,00
4	ASSERVIMENTI					
4.1	Indennità per imposizione di servitù di passo (si stima il 90% del valore unitario) [Art. 44 T.U.]					
	su aree non edificabili					
4.1.1	-	0	€ 0,00	90%	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
	su aree edificabili					
4.1.2	ZONA P.R.G.:					
	-	0	€ 0,00	90%	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
	corti di fabbricati (Enti Urbani)					
4.1.3	-	0	€ 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.]					
	su aree non edificabili					
4.2.1	-	0	€ 0,00	60%	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
	su aree edificabili					
4.2.2	ZONA P.R.G.:					
	-	0	€ 0,00	60%	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
	corti di fabbricati (Enti Urbani)					
4.2.3	-	0	€ 0,00	60%	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
4.3	Indennità per soprassuoli (si stima il 20% sui punti precedenti)	€ 0,00		20%	€ 0,00	
4.4	Interventi diretti di mitigazione acustica su immobili ricettori I=C.C.+(Sup x Vm x Da)+ Cman + (Sup x Vm x Pt) (Vedi scheda allegata)				€ 23.162.411,11	
	TOTALE PUNTO 4					€ 23.162.411,11

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

Nodo di Roma

PRG ROMA TUSCOLANA

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 valutazioni delle singole indennità.

Comune di Roma

Costo delle Espropriazioni

NUMERO PROGRESSIVO	QUALITA' DEGLI IMMOBILI E TITOLO DI INDENNIZZO	QUANTITA' O CONSISTENZA	VALORE UNITARIO	VALORE PERCENT.	INDENNITA'	
					PARZIALE	TOTALE
		mq/unità	€/unità	%	€	€
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					
	-	0	€ 0,00	1/12	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
5.2	Aree edificabili 1/12 annuo per un periodo di 5 anni sul punto 2.1	0	€ 0,00	1/12	€ 0,00	
5.3	Corti di fabbricati 1/12 annuo per un periodo di 5 anni sul punto 3.4	35	€ 265,00	1/12	€ 3.864,58	
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, 3.5, e 4.3	€ 1.855,00		1/12	€ 772,92	
	TOTALE PUNTO 5					€ 4.637,50
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	€ 0,00	1/12	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
6.2	Aree edificabili 1/12 annuo per un periodo di 3 anni ZONA P.R.G.:					
	-	0	€ 0,00	1/12	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
6.3	Aree edificate 1/12 annuo per un periodo di 3 anni	0		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		25%	€ 0,00	
	TOTALE PUNTO 6					€ 0,00
7	ONERI AGGIUNTIVI PER SITUAZIONI DI RILEVANZA TERRITORIALE					
7.1	Oneri aggiuntivi per immobili civili (es. trasloco, ripristino utenze e spese tecniche, interclusione temporanea/definitiva box,...), (si stima 10% sulla voce 3.1)	4.049.200,00		10%	€ 404.920,00	
7.2	Oneri aggiuntivi per attività produttive e commerciali (es. per trasloco, fermo attività, stipendi, spese varie, ...)				€ 0,00	
	TOTALE PUNTO 7					€ 404.920,00
8	ACQUISIZIONE RELIQUATI					
8.1	Indennità per ulteriori reliquati non previsti (si stima il 10% sui punti 1.1, 2.1)	€ 0,00		10%	€ 0,00	
	TOTALE PUNTO 8					€ 0,00
9	Altri oneri: - per registrazione, trascrizione e volture (sulle voci 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8) - per le aree edificabili e fabbricati di qualunque natura, 9% sui punti 2.1-3.1-3.2-3.3-3.4-4.1-2.4-2.2-4.2-3-4.4 - per soprassuoli, manufatti non censiti, danni e occupazione d'urgenza, 3% sui punti 1.2-1.3-1.4-1.5-2.2-2.3-2.4-2.5-2.6-3.5-4.3-5.1-5.2-5.3-5.4-5.5-7.1-7.2 - per imposte ipocatastali, € 200,00 a ditta	€ 27.347.636,11 € 411.412,50 180		9% 3%	€ 2.461.287,25 € 12.342,38 € 36.000,00	
	sommano				€ 2.509.629,62	
	- 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)	€ 27.759.048,61		5%	€ 1.387.952,43	
	TOTALE PUNTO 9					€ 3.897.582,06
10	Lievitazione valori di mercato, dei V.A.M., indennità per vertenze, danni, imprevisti ed arrotondamenti (si stima il 10% dalle voci 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)	€ 27.759.048,61		10%	€ 2.775.904,86	€ 2.775.904,86
11	Arrotondamento				a sommare	€ 46,53
	TOTALE GENERALE					€ 30.535.000,00

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA
Nodo di Roma
PRG ROMA TUSCOLANA

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 valutazioni delle singole indennità.

Costo delle espropriazioni

RIEPILOGO

Comune di Roma	€	30.535.000,00
TOTALE		€ 30.535.000,00

Scheda - Interventi diretti di mitigazione acustica su immobili ricettori

COMUNE	Indennità base				Indennità Occ.ne Temporanea			Costo costruzione				
	N. piani da mitigare	N. Ricettori da interventi diretti	Superficie presunta interessata da mitig acustica mq ***	Valore unitario di mercato €/mq *	K **	Indennità €	valore di mercato dei ricettori €	Giorni	Indennità €	Totale sup. infissi mq	€/mq	C.C.
ROMA (residenziale)	3	162	90.000	3.150,00	0,05	14.175.000,00	283.500.000,00	10	656.250,00	11.250	536,74	6.038.325,00
ROMA (istruzione)	3	14	14.000	700,00	0,05	490.000,00	9.800.000,00	10	22.685,19	1.750	536,74	939.295,00
TOTALE		176	104.000			14.665.000,00			678.935,19	13.000		6.977.620,00

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

$$I = C.C. + (\text{Sup.} \times Vm \times 5\%) + (C.C. \times 4,5\% \times 4) + (\text{Sup.} \times Vm \times 1/144/30 \times 10) =$$

costo di costruzione	indennità	ammortamento	occupazione temporanea
€ 6.977.620,00	€ 14.665.000,00	€ 1.255.971,60	€ 678.935,19

Totale Intervento al lordo dei costi di costruzione opere/aeratori	€ 23.162.411,11
--	-----------------

Costo di costruzione/aeratori	€ 6.977.620,00
-------------------------------	----------------

Totale oneri per asservimento delle unità abitative/terziario ex art 44 (al netto dei costi di costruzione opere)	€ 16.184.791,11
---	-----------------

TOTALE PERIZIA DELLA SPESA PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUI RICETTORI	€ 23.162.411,11
---	-----------------

* Il Valore unitario di mercato è stato determinato applicando il valore medio OMI per fabbricati in condizioni normali e tramite ricerca comparativa di mercato

** K - 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 da mitigare, quindi riferibile all'estensione