



COMUNE di MORICONE

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

UFFICIO TECNICO

PERIZIA DI STIMA

Oggetto: Stima del canone annuo di locazione di una porzione di terreno comunale da destinare all'installazione di infrastruttura di telecomunicazioni (antenna 5G).

Committente: Comune di Moricone

Società conduttrice: INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.p.A

Sede legale: 20121 MILANO LARGO DONEGANI 2,

Codice Fiscale / P. IVA: 08936640963

Rappresentante legale: MONTANARI CRISTINA, NATA A ROMA, L'8 DICEMBRE 1968

Ubicazione: Comune di Moricone (RM), Strada delle Prata s.n.c.

Identificazione catastale: Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni, Foglio **15**, p.lla **116 parte** (*che dovrà essere frazionata per i 100 mq destinati al contratto di affitto*)

Superficie oggetto di stima: mq 100 (da frazionarsi dalla maggiore consistenza a spese della società conduttrice)

Durata della locazione: 6 (sei) anni rinnovabili per ulteriori 6 (sei) anni

1. PREMESSA E FINALITÀ DELLA STIMA

La presente perizia di stima è redatta al fine di determinare il più probabile valore di mercato del canone annuo di locazione relativo a una porzione di terreno di proprietà del Comune di Moricone, che l'Amministrazione intende concedere in affitto a una società di telefonia per l'installazione e l'esercizio di una stazione radio base per tecnologia 5G.

La stima è finalizzata a supportare l'Amministrazione Comunale nella valutazione di congruità dell'offerta economica avanzata dalla società interessata, pari a € 5.000,00 annui, oltre all'assunzione, a carico della stessa, delle spese di frazionamento catastale e dell'obbligo di demolizione delle opere e ripristino dei luoghi alla scadenza del contratto.



COMUNE di MORICONE

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

UFFICIO TECNICO

2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima consiste in una porzione di terreno di mq 100, da individuarsi mediante frazionamento catastale dalla maggiore consistenza, situata nel Comune di Moricone, in località Strada delle Prata s.n.c.

L'area è di proprietà comunale e presenta accessibilità carrabile, inoltre è inserita in un contesto già caratterizzato dalla presenza di infrastrutture pubbliche, tra cui:

- il depuratore pubblico gestito dalla Società Acqua Pubblica Sabina;
- un ecocentro intercomunale per la raccolta differenziata gestito dalla Società Diodoro Ecologia;

Le particelle su cui insistono tali infrastrutture risultano anch'esse di proprietà del Comune di Moricone.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Moricone, l'area oggetto di stima ricade in:

Zona E – Agricola

Sottozona E1 – Agricola Normale

Il P.R.G. vigente è stato approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 161 del 31/03/2006, recepita dal Comune di Moricone con protocollo n. 2595/2006.

3.1 Vincoli insistenti sull'area

Dall'analisi della strumentazione urbanistica e dei vincoli sovraordinati, sull'area in esame risultano presenti:

- vincolo di rispetto del depuratore pubblico;
- vincolo idrogeologico, ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 30 dicembre 1923 e della normativa regionale;



COMUNE di MORICONE

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

UFFICIO TECNICO

- vincolo di rispetto dell'Acquedotto del Peschiera, disciplinato dal R.D. n. 1775/1933 e dalla normativa regionale vigente;
- prossimità a impianti e servizi pubblici, tra cui l'ecocentro intercomunale.

3.2 Vincoli non presenti

Dalle verifiche effettuate risulta che:

- non sussistono vincoli paesaggistici (D.Lgs. n. 42/2004);
- non sussistono vincoli archeologici.

4. CARATTERISTICHE DELLA LOCAZIONE

La locazione prevede che la società conduttrice realizzi a propria cura e spese tutte le opere necessarie all'installazione dell'antenna 5G e il Comune conceda esclusivamente il diritto di godimento dell'area e alla scadenza del contratto la società si impegni alla completa rimozione degli impianti, demolizione delle opere e ripristino dello stato originario;

Tutte le spese tecniche, catastali e autorizzative restano a carico del conduttore.

5. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

La stima del canone annuo è stata effettuata mediante criterio comparativo-indiretto, tenendo conto di valori di mercato, valori OMI, destinazione d'uso, superficie, assenza di oneri per il Comune e durata del contratto.

6. ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

6.1 Valori OMI

I valori OMI per terreni agricoli nella Provincia di Roma non risultano direttamente applicabili al caso, in quanto la locazione è finalizzata a infrastruttura tecnologica.

6.2 Analisi comparativa di contratti stipulati da Enti Pubblici

Dall'analisi di contratti e concessioni per stazioni radio base stipulati da enti pubblici in ambito extraurbano e agricolo, reperiti tramite fonti pubbliche verificabili sul web come il portale di trasparenza degli enti locali e articoli di cronaca, emergono valori di canone annuo compresi generalmente tra € 3.000 e



COMUNE di MORICONE

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

UFFICIO TECNICO

€ 8.000. Alcuni esempi documentati, reperibili nei seguenti link pubblici: https://trasparenza.tinnvision.cloud/traspamm/documenti/00127900686/2024/1103/DOC_2024_1103_Canoni_locazione_aree_per_impianti_telefonia_mobile.pdf e <https://primachivasso.it/cronaca/affitti-dei-terreni-il-comune-ha-vinto-il-ricorso-di-inwit/>, riportano canoni annui di € 6.700 e € 8.200 per superfici simili, confermando la coerenza dell'intervallo stimato.

I valori individuati risultano coerenti con i principi di economicità, efficacia e buon andamento dell'azione amministrativa (art. 97 Cost., art. 1 L. 241/1990).

7. DETERMINAZIONE DEL CANONE CONGRUO

Il canone annuo stimato è presumibilmente compreso tra i € 4.000 e i € 6.000. Viste le caratteristiche dell'area in questione si ritiene congruo un valore pari a 5.000,00 € /annui

Moricone 18/02/2026

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Ing. Antonio Di Pietro



COMUNE di MORICONE

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

UFFICIO TECNICO

RISULTATI RICERCA DELIBERAZIONI SOPRA ELENcate:

COMUNE DI SUBIACO Deliberazione di Giunta Comunale n. 52 del 15/04/2019

Albo Pretorio Comunale – Comune di Subiaco

https://ww2.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/_gazzetta_amministrativa/albo_pretorio/_lazio/_comuni/_subiaco/

Sito istituzionale del Comune di Monterotondo il testo della deliberazione Giunta Comunale n. 41 del 12/03/2020:

Albo Pretorio – Comune di Monterotondo (per cercare delibere, determine, ordinanze, ecc.):

https://ww2.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/_gazzetta_amministrativa/albo_pretorio/_lazio/_comuni/_monterotondo/

Oppure sezione “Atti Amministrativi” del portale ufficiale per cercare **delibere per numero e anno**:

<https://www.comune.monterotondo.rm.it/home/servizi/servizio/Servizio-10.html>

Deliberazione di Giunta Comunale n. 88 del 27/06/2018 del Comune di Amatrice (RI)

Albo Pretorio – Comune di Amatrice (atti pubblicati, compresi deliberazioni):

https://ww2.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/_gazzetta_amministrativa/albo_pretorio/_lazio/_comuni/_amatrice/

Sezione “Amministrazione Trasparente / Atti” del Comune di Amatrice:

https://www.comune.amatrice.rieti.it/wp-content/uploads/2024/02/Regolamento_Canone_Unico_Patrimoniale.pdf

(esempio di documento pubblico; serve poi navigare in “Delibere” o “Determinazioni”)

Deliberazione della Giunta Comunale n. 214 del 19/09/2017 del Comune di Rieti

Albo Pretorio – Comune di Rieti (consultazione atti pubblicati):

<https://comune.rieti.it/albo-pretorio/>

Provincia di Viterbo D.C.P. n. 23 del 30/05/2016

Albo Pretorio on line – Provincia di Viterbo

https://www.provincia.viterbo.it/trasparenza/6-amministrazione_trasparente/262-albo_pretorio_on_line.html