



PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

MESSA IN SICUREZZA DEL SISTEMA ACQUEDOTTISTICO DEL PESCHIERA PER L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO DI ROMA CAPITALE E DELL'AREA METROPOLITANA

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO ING. PhD MASSIMO SESSA

SUB COMMISSARIO ING. MASSIMO PATERNOSTRO

aceq
acqua
ACEA ATO 2 SPA



aceq
Ingegneria
e servizi



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. PhD Alessia Delle Site

SUPPORTO AL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Avv. Vittorio Gennari

Sig.ra Claudia Iacobelli

Ing. Barnaba Paglia

CONSULENTE

Ing. Biagio Eramo

ELABORATO

A254PDS R020 1

COD. ATO2 ROM11105

DATA MARZO 2022

SCALA

-

Progetto di sicurezza e ammodernamento
dell'approvvigionamento della città
metropolitana di Roma

"Messa in sicurezza e ammodernamento del sistema
idrico del Peschiera",

L.n.108/2021, ex DL n.77/2021 art. 44 Allegato IV

Sottoprogetto
ADDUTTRICE OTTAVIA – TRIONFALE
(con il finanziamento dell'Unione
europea – Next Generation EU)  European Union

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA
ED ECONOMICA

TEAM DI PROGETTAZIONE

RESPONSABILE PROGETTAZIONE

Ing. Angelo Marchetti

CAPO PROGETTO

Ing. Viviana Angeloro

IDRAULICA

Ing. Eugenio Benedini

GEOLOGIA E IDROGEOLOGIA

Geom. Stefano Tosti

GEOTECNICA E STRUTTURE

Ing. Angelo Marchetti

ASPETTI AMBIENTALI

Ing. PhD Nicoletta Stracqualursi

ATTIVITÀ TECNICHE DI SUPPORTO

Geom. Stefano Francisci

ATTIVITÀ PATRIMONIALI

Geom. Fabio Pompei

Hanno collaborato:

Ing. Geol. Eliseo Paolini

Ing. Matteo Botticelli

Ing. Emiliano Alimonti

Ing. Francesca Giorgi

Paes. Fabiola Gennaro

Ing. Roberto Biagi

Ing. Claudio Lorusso

Ing. Nunziata Venuto

Geom. PhD Paolo Caporossi

Geom. Filippo Arsie

Geom. Mirco Firinu

Arch. Simone Nicastro

Relazione di stima del Piano
particellare di esproprio



ACEA Elabori S.p.A.

PROGETTO DEFINITIVO

ADDUTTRICE OTTAVIA TRIONFALE

RELAZIONE DI STIMA DEGLI ONERI PATRIMONIALI

INDICE

1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	3
2. NORME PER LA SERVITU' PERMANENTE DI ACQUEDOTTO:	4
3. NORME PER LA SERVITU' PERMANENTE DELLE CONDOTTE DI SCARICO:	5
4. UBICAZIONE DA P.R.G.....	6
5. STIMA GENERALE DEGLI ONERI PATRIMONIALI	6
5.1 STIMA DEGLI ONERI PATRIMONIALI.....	7
5.2 STIMA DEGLI ONERI PER L'ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE:	8

1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- D.P.R. n. 327/01
- D.Lgs. n. 302/02
- L. n. 244/2007
- L. n. 120/2020
- L.R. n. 38/99

2. NORME PER LA SERVITU' PERMANENTE DI ACQUEDOTTO:

La servitù di acquedotto da costituirsi avrà la larghezza di mt. 6 (sei) in asse alla condotta e comprenderà il diritto del Comune di Roma (RM), e per esso ACEA ATO2 S.p.A., e/o loro aventi causa, di collocare, esercitare, mantenere, sorvegliare e riparare la condotta stessa e le opere accessorie. A tal fine il Comune di Roma (RM), e per esso ACEA ATO2 S.p.A. ed il personale da essa dipendente o da essa incaricato ha diritto al libero accesso, passaggio e transito lungo il tracciato della condotta idrica. Resteranno di proprietà delle Ditte asservite, tanto le aree gravate dalla servitù quanto i frutti che su di esse potessero eventualmente essere raccolti; a carico delle Ditte asservite resteranno per intero le imposte ed ogni altro onere afferente il fondo servente. Entro e lungo le zone sottoposte a servitù, la coltivazione e utilizzazione del fondo dovrà essere tale da non pregiudicare od ostacolare l'uso e l'esercizio dell'impianto. In particolare i terreni asserviti potranno essere destinati unicamente a strada e prato naturale; sugli stessi saranno espressamente vietate le costruzioni di qualsiasi genere e le piantagioni di alberi d'alto fusto e pertanto il Comune di Roma (RM), e per esso ACEA ATO2 S.p.A., e/o loro aventi causa, avranno diritto in ogni tempo di abbattere le costruzioni e le coltivazioni arboree che fossero eseguite in contravvenzione a questo divieto. Saranno vietate inoltre le concimazioni sia organiche che chimiche, l'aratura e il pascolo nonché l'uso di qualsiasi pesticida e fitofarmaco. Sarà vietato eseguire rinterri e comunque alterare le quote dei terreni sovrastanti le opere senza il preventivo benestare del Comune di Roma (RM), e per esso ACEA ATO2 S.p.A., e/o loro aventi causa. Le Ditte asservite si impegnano comunque a non eseguire opere e lavori che possono direttamente o indirettamente danneggiare la condotta idrica e i relativi manufatti e ad eseguire a propria cura e spese, la pulizia e la manutenzione del verde nell'ambito delle aree asservite. Valgono inoltre tutti i rimanenti vincoli previsti per la tutela degli acquedotti dal vigente Regolamento d'Igiene.

3. NORME PER LA SERVITU' PERMANENTE DELLE CONDOTTE DI SCARICO:

La servitù permanente di fognatura, da costituirsi per le condotte di scarico, avrà la larghezza di circa mt. 5 (cinque) in asse alla condotta e comprenderà il diritto al Comune di Roma (RM), e per esso ACEA ATO2 S.p.A., e/o loro aventi causa, di collocare, esercitare, mantenere, sorvegliare e riparare la condotta stessa e le opere accessorie. A tal fine il Comune di Roma (RM), e per esso ACEA ATO2 S.p.A. ed il personale da essa dipendente o da essa incaricato ha diritto al libero accesso, passaggio e transito lungo il tracciato della condotta. Resteranno di proprietà delle Ditte asservite, tanto le aree gravate dalla servitù quanto i frutti che su di esse potessero eventualmente essere raccolti; a carico delle Ditte asservite resteranno per intero le imposte ed ogni altro onere afferente il fondo servente. Entro e lungo le zone sottoposte a servitù, la coltivazione e utilizzazione del fondo dovrà essere tale da non pregiudicare od ostacolare l'uso e l'esercizio dell'impianto.

In particolare i terreni asserviti potranno essere destinati unicamente a strada e prato naturale; sugli stessi saranno espressamente vietate le costruzioni di qualsiasi genere e le piantagioni di alberi d'alto fusto e pertanto il Comune di Roma (RM) e per esso ACEA ATO2 S.p.A., e/o loro aventi causa, avranno diritto in ogni tempo di abbattere le costruzioni e le coltivazioni arboree che fossero eseguite in contravvenzione a questo divieto.

Sarà vietato eseguire rinterri e comunque alterare le quote dei terreni sovrastanti le opere senza il preventivo benestare del Comune di Roma (RM), e per esso ACEA ATO2 S.p.A., e/o loro aventi causa, nonché l'aratura con opere di scasso superiori a mt. 0,80 (zero virgola ottanta).

Le Ditte asservite si impegnano comunque a non eseguire opere e lavori che possono direttamente o indirettamente danneggiare la condotta e i relativi manufatti e ad eseguire a propria cura e spese, la pulizia e la manutenzione del verde nell'ambito delle aree asservite.

Valgono inoltre tutti i rimanenti vincoli previsti per la tutela degli acquedotti dal vigente Regolamento d'Igiene.

4. UBICAZIONE DA P.R.G.

Le aree occorrenti alla realizzazione delle opere nel Comune di Roma ricadono sul PRG vigente, su:

“Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Infrastrutture tecnologiche”, “Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali/Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Infrastrutture per la mobilità - Strade”, “Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali/Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale”, “Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali” “Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale”, “Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti di traforazione ordinaria prevalentemente residenziali”, “Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole”, “Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano”, “Sistema insediativo - Progetti strutturanti - Centralità urbane e metropolitane da pianificare”, “Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3”, “Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Infrastrutture per la mobilità - strade”, “Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - servizi pubblici di livello urbano”, “Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Infrastrutture per la mobilità - Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto”.

Per le aree interessate dalla viabilità pubblica esistente, non sono stati previsti indennizzi.

5. STIMA GENERALE DEGLI ONERI PATRIMONIALI

La stima degli Oneri Patrimoniali viene suddivisa in due macro aree; la prima relativa alla stima analitica degli Oneri Patrimoniali che comprendono le somme dovute per Espropri, Servitù, Occupazioni temporanee, Danni e Soprassuoli, eventuali contenziosi e oneri per Convenzioni o Concessioni; la seconda è relativa agli oneri necessari per l'espletamento delle Procedure Espropriative e comprendono: le spese notarili, le spese per i frazionamenti e le Spese Generali; quest'ultime fanno riferimento alle spese che l'amministrazione deve sostenere per effettuare le notifiche relative al procedimento in essere ai proprietari, le spese per le pubblicazioni, la produzione di certificati di destinazione urbanistica, le imposte di registro e trascrizione, le imposte catastali per le particelle interessate da apposizione del vincolo di servitù e le imposte catastali per le particelle interessate da esproprio, inoltre all'interno delle Spese Generali verranno inserite le somme per eventuali contenziosi da trattare in sede stragiudiziale oltre ad una percentuale delle

somme relative agli espropri, alle servitù ed alle occupazioni temporanee per eventuali integrazioni delle aree in corso d'opera.

5.1 STIMA DEGLI ONERI PATRIMONIALI

Per il calcolo del valore venale di mercato delle aree agricole interessate, si è considerato il valore massimo dei terreni riportati dall' Osservatorio dei Valori Agricoli del comune interessato dall'intervento, basandoci sulle qualità colturali riportate nei registri catastali.

Per il calcolo del valore venale di mercato delle aree risultanti da PRG come edificabili, si è effettuata un'indagine di mercato sui terreni edificabili in vendita nella zona, facendo una media €/mq.

- L'indennità di asservimento delle aree non oggetto di esproprio è stata calcolata in misura pari ad 1/3 dell'indennità d'esproprio, e risulta pari ad **€ 94.124,95**

- L'indennità di occupazione temporanea delle aree, non oggetto di esproprio è stata calcolata in misura pari ad 1/12 annuo dell'indennità d'esproprio moltiplicata per i cinque anni del termine di legittimità e risulta pari ad **€ 218.976,09**.

- Si è previsto un indennizzo per danni e soprassuoli pari a 2,00 €/mq per un importo pari a **€ 308.340,00**.

- contenziosi stragiudiziali: quantificabili nel 20% delle somme calcolate come indennizzo per Espropri, Servitù ed Occupazioni, danni e soprassuolo per un importo pari a **€ 124.288,21**

- Si è previsto un importo per le convenzioni (attraversamento fossi/ferrovie/enti) pari a **€ 30.000,00**

Pertanto, l'indennità totale è pari ad **€ 94.124,95 + € 218.976,09 + € 308.340,00 + € 124.288,21 + € 30.000,00 = € 775.729,25** (settecentosettantacinquemilasettecentoventinove/25).

5.2 STIMA DEGLI ONERI PER L'ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE:

- spese generali composte da:

- notifiche: quantificabili in €/proprietario 30,00 per un importo complessivo pari a € **6.960,00**
- spese per pubblicazioni per un importo pari a € **40.000,00**
- certificati di destinazione urbanistica: 100 €/ogni 5 particelle limitrofe per un importo pari a € **1.800,00**
- imposte di registro e trascrizione: (15% del valore indennizzato con un valore minimo di € 1.000,00 a N.P.) per un importo pari a € **60.703,34**
- imposta catastale per apposizione del vincolo di servitù: quantificabile in 50 €/N.P. per un importo pari a € **1.850,00**
- somme a disposizione per eventuali modeste integrazioni progettuali: quantificabili nel 10% delle somme calcolate come indennizzo per Espropri, Servitù ed Occupazioni per un importo pari a € **62.144,10**

Complessivamente, le Spese Generali totali sono pari a: € 6.960,00 + € 40.000,00 + € 1.800,00 + € 60.703,34 + € 1.850,00 + € 62.144,10 = € **173.457,44** (centosettantatremilaquattrocentocinquantesette/44).

- spese notarili quantificabili in € 1.300,00 a N.P. per un importo pari a € **49.400,00**

Pertanto, il totale delle somme a disposizione per l'espletamento delle procedure espropriative è pari a € 173.457,44 + € 49.400,00 = € **222.857,44** (duecentoventiduemilaottocentocinquantesette/44).

L'importo complessivo arrotondato da inserire nel quadro economico è pari a € **1.000.000,00** (unmilione/00).

Si precisa infine che l'importo dell'indennità totale come sopra calcolato è basato sulla documentazione ad oggi in possesso dello scrivente pertanto ogni eventuale variazione dello stato dei luoghi dovrà essere oggetto di verifica futura.

DATA: 14/04/2022

Il Responsabile
Attività Patrimoniali
(Fabio POMPEI)

