



## 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



#### 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

**aceq**  
Ingegneria  
e servizi



ELABORATO

A246PDS R019 1

COD. ATO2 ASI10607

DATA MAGGIO 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  
CONDOTTA MONTE CASTELLONE – COLLE  
S.ANGELO (VALMONTONE)  
(con il finanziamento dell'Unione  
europea – Next Generation EU)



AGG. N.	DATA	NOTE	FIRMA
1	06/22	AGGIORNAMENTO ELABORATI UVP	
2			
3			
4			
5			
6			

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA  
ED ECONOMICA

CUP G91B2100006460002

#### TEAM DI PROGETTAZIONE

##### RESPONSABILE PROGETTAZIONE

Ing. Angelo Marchetti

##### CAPO PROGETTO

Ing. Viviana Angeloro

##### IDRAULICA

Ing. Eugenio Benedini

##### GEOLOGIA E IDROGEOLOGIA

Geol. Stefano Tosti

##### GEOTECNICA E STRUTTURE

Ing. Angelo Marchetti

##### ASPETTI AMBIENTALI

Ing. PhD Nicoletta Stracqualursi

##### ATTIVITA' TECNICHE DI SUPPORTO

Geom. Stefano Francisci

##### ATTIVITA' PATRIMONIALI

Geom. Fabio Pompei

##### Hanno collaborato:

Ing. Geol. Eliseo Paolini

Ing. Matteo Botticelli

Ing. Eleonora Accorsi

Ing. Francesca Giorgi

Paes. Fabiola Gennaro

Ing. Marco Iannucci

Ing. Claudio Lorusso

Ing. Raffaele Maiorano

Geom. PhD Paolo Caporossi

Geom. Filippo Arsie

Ing. Valentina Peragine

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO  
PARTICELLARE E STIMA DEGLI ONERI  
PATRIMONIALI

Geom. Veronica Ceccarelli  
Geom. Cristian Diamanti



# CONDOTTA MONTE CASTELLONE - COLLE S.ANGELO (VALMONTONE)

## PROGETTO DEFINITIVO

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO PARTICELLARE

### E STIMA DEGLI ONERI PATRIMONIALI

Redatta dall'Unità Patrimonio di Acea Elabiori S.p.A.  
Fabio POMPEI  
Veronica CECCARELLI  
Cristian DIAMANTI

## INDICE

1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO PARTICELLARE .....	3
1.1	PREMESSE .....	3
1.2	AUTORITÀ ESPROPRIANTE .....	3
1.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	4
1.4	UBICAZIONE DA P.R.G. ....	4
1.4.1	PIANO STRUTTURALE E P.R.G. ....	5
1.5	VINCOLI E SERVITÙ .....	5
1.5.1	NORME PER LA SERVITU' PERMANENTE DI ACQUEDOTTO-CONDOTTE .....	5
1.6	QUANTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI.....	6
2	STIMA DEGLI ONERI PATRIMONIALI .....	8
2.1	NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....	8
2.2	CRITERI DI CALCOLO STIMA DEGLI ONERI PATRIMONIALI.....	8
2.3	STIMA DEGLI ONERI PATRIMONIALI .....	8
2.4	STIMA DEGLI ONERI PER L'ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE: .....	9

## **1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO PARTICELLARE**

### **1.1 PREMESSE**

Il presente piano particellare è redatto ai sensi del D. Lgs. 50/2016 e a termine dei contenuti dell'art. 31 del D.P.R. n° 207/10, D.P.R. 327/2001 ove non abrogato. Esso illustra la consistenza delle aree e degli immobili necessari alla realizzazione del progetto "CONDOTTA MONTE CASTELLONE - COLLE S.ANGELO" e la valutazione dei prevedibili costi.

Il progetto in esame, per quanto concerne gli aspetti patrimoniali, prevede in sostanza tre tipologie di lavorazioni:

- Aree di cantiere
- Manufatti

Posa tubazione

Per quanto sopra, si è reso necessario predisporre a livello progettuale la procedura prevista dal D.P.R. 327/2001 s.m.i. di alcuni terreni di proprietà privata ricadenti nel territorio dei Comuni di Gerano (RM), Bellegra (RM), San Vito Romano (RM), Pisoniano (RM), Capranica Prenestina (RM), Genazzano (RM), Cave (RM), Valmontone (RM), Labico (RM). In aggiunta è stata considerata anche la procedura relativa all'occupazione temporanea durante il periodo di esecuzione dei lavori, per la quale non si proceda tramite ablazione del diritto di proprietà.

La procedura prevista dal D.P.R. 327/2001 s.m.i. da attivare, considerate in progetto, hanno ad oggetto anche le limitazioni al diritto di proprietà.

Il presente piano particellare è sostanzialmente costituito da:

- relazione esplicativa;
- elenco delle ditte catastali delle proprietà interessate;
- elaborati grafici.

Le indennità di asservimento, di occupazione temporanea preordinata e non all'espropriazione, necessarie per l'acquisizione delle aree utili all'esecuzione dei lavori in argomento, sono state determinate sulla scorta del "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" di cui al D.P.R. 8/06/2001 n. 327 e ss.mm.ii..

### **1.2 AUTORITÀ ESPROPRIANTE**

Il progetto in esame è stato redatto sotto l'egida del Commissario straordinario Massimo SESSA, dirigente generale del Ministero delle Infrastrutture e della mobilità sostenibile.

L'Autorità espropriante per l'intervento in oggetto, ai sensi del D.P.R. 327/2001, pertanto è rappresentata dal Commissario straordinario, che per l'espletamento del suo incarico, può assumere direttamente le funzioni di stazione appaltante e opera in accordo con la Società Acea Ato2 S.p.A.

### **1.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Gli stralci degli strumenti urbanistici comunale, utilizzati per la redazione del progetto, sono rappresentati negli elaborati di progetto:

- A246 PDS R008 - Relazione paesaggistica - Studio di inserimento paesistico
- A246 PDS R009 - Analisi vincolistica territoriale

### **1.4 UBICAZIONE DA P.R.G.**

Le aree occorrenti alla realizzazione delle opere ricadono sul PRG vigente dei comuni di:

- Comune di Gerano:

- Zona E

- Comune di Bellegra:

- Zone boschive-Vincolo paesistico naturalistico

- Comune di San Vito Romani

- Zona Agricola silvopastorale
- Zona Agricola normale
- Zona Agricola normale- Vincolo rispetto fluviale

- Comune di Pisoniano

- Zona Aree agricole non ricadenti nel sistema territoriale di interesse paesaggistico-Vincolo di salvaguardia delle visuali e dei percorsi panoramici-Vincolo di rispetto della viabilità
- Aree agricole non ricadenti nel sistema territoriale di interesse paesaggistico
- Aree di alto valore paesistico e/o naturalistico coperte da vegetazione mista
- Aree agricole non ricadenti nel sistema territoriale di interesse paesaggistico-Vincolo di salvaguardia delle visuali e dei percorsi panoramici

- Comune di Capranica Prenestina

- Zone boscate

- Comune di Genazzano

- Zona zona E Agricoltura-Sottozona E1
- zona E Agricoltura-Sottozona E2

- Comune di Cave

- Zona Aree agricole di interesse secondario-Fascia di rispetto cimiteriale

- Territorio naturale
  - Zona Sistema Mobilità tracciati esistenti
  - Aree agricole di interesse primario
  - Aree agricole di interesse secondario
  - Servizi pubblici di interesse locale
  - T5-Città consolidata
  - T6-Città in trasformazione
  - T7-Città in trasformazione
  - AI-Servizi pubblici di interesse locale - T7-Città in trasformazione
- Comune di Valmontone
- E3- Agricola
  - E2-agricola

#### **1.4.1 PIANO STRUTTURALE E P.R.G.**

Nonostante i Comuni interessati dalle opere siano provvisti del Piano Strutturale e P.R.G., dove sono evidenziate le aree destinate a funzione pubblica e pertanto assoggettate all'espropriazione per pubblica utilità, vista l'importanza dell'opera e il suo forte impatto sul territorio e alla caratteristica tecnica funzionale da rispettare per il tracciato di progetto, non è stato possibile far coincidere la condotta in genere con le suddette aree destinate a pubblici servizi.

#### **1.5 VINCOLI E SERVITÙ**

L'area oggetto della realizzazione "CONDOTTA MONTE CASTELLONE - COLLE S.ANGELO (VALMONTONE)" è interessata dai seguenti vincoli e limitazioni d'uso rappresentati nell'elaborato:

- A246 PDS T007 0 Piano particellare di esproprio - Elenco ditte

Nella relazione sulla gestione e risoluzione delle interferenze elaborato A246 PDS R015 - Relazione sulla gestione e risoluzione delle interferenze, sono stati considerati e trattati tutti i vincoli (ferroviario, stradale ecc).

#### **1.5.1 NORME PER LA SERVITÙ' PERMANENTE DI ACQUEDOTTO-CONDOTTE**

La servitù di acquedotto da costituirsi avrà la larghezza di mt. 6 (sei) in asse alla condotta e comprenderà il diritto dei Comuni di Gerano (RM), Bellegra (RM), San Vito Romano (RM), Pisoniano (RM), Capranica Prenestina (RM), Genazzano (RM), Cave (RM), Valmontone (RM), Labico (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 i Comuni di Gerano (RM), Bellegra (RM), San Vito Romano (RM), Pisoniano (RM), Capranica Prenestina (RM), Genazzano (RM), Cave (RM), Valmontone (RM), Labico (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 i Comuni di Gerano (RM), Bellegra (RM), San Vito Romano (RM), Pisoniano (RM), Capranica Prenestina (RM), Genazzano (RM), Cave (RM), Valmontone (RM), Labico (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 rinterrì e comunque alterare le quote dei terreni sovrastanti le opere senza il preventivo benessere dei Comuni di Gerano (RM), Bellegra (RM), San Vito Romano (RM), Pisoniano (RM), Capranica Prenestina (RM), Genazzano (RM), Cave (RM), Valmontone (RM), Labico (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.

## **1.6 QUANTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI**

I terreni oggetto della procedura prevista dal DPR 327/01 s.m.i. sono stati singolarmente caratterizzati prendendo in considerazione la localizzazione degli immobili e l'uso attuale del suolo. Per ogni mappale interessato, come leggibile nel piano particellare, è stato

identificato l'uso del suolo allo stato attuale ricorrendo ai dati forniti da:

- Osservatorio dei Valori Agricoli;
- Riprese aeree del sito (Google Earth, Bing Maps);
- Sopralluoghi in campo;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate;
- Quotazioni del Borsino Immobiliare;
- Quotazioni di Immobiliare.it;
- Consulente immobiliare;
- Annunci immobiliari presso le Agenzie dislocate nella zona di riferimento;
- Annunci immobiliare on line;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate.

L'identificazione delle proprietà immobiliari è riportata negli elaborati PPE precedentemente elencati, ove sono indicate le particelle, il foglio di mappa di riferimento e gli altri dati necessari.

La quantificazione è stata elaborata sulla base dei dati catastali, in alcuni casi aggiornati a seguito della verifica con visure immobiliari dell'effettiva proprietà per successioni, o compravendite o mancanza di volture.

Dalla tabella riepilogativa elaborata dal programma Esproweb e conservata in atti, sono state stimate le seguenti voci:

- la superficie presunta da indennizzare per la demolizione;
- la superficie presunta per servitù;
- superficie presunta di occupazione temporanea.

Secondo quanto previsto dall'art. 50 del D.P.R. 327/2001, l'indennità per occupazione temporanea è calcolata, per ogni anno di occupazione, in un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto in caso di esproprio e, per ogni mese o frazione di mese, in un dodicesimo dell'indennità annuale.

## **2 STIMA DEGLI ONERI PATRIMONIALI**

### **2.1 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

### **2.2 CRITERI DI CALCOLO STIMA 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.

### **2.3 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 dei comuni interessati dall'intervento, basandoci sulle qualità colturali riportate nei registri catastali.

Le aree identificate in catasto come "ente urbano" ricadenti in zona di PRG non edificabile, sono state considerate con il valore massimo tra le colture presenti riportate dall' Osservatorio dei Valori Agricoli dei comuni interessati dall'intervento.

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 **€ 223.938,43**.

- 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 **€ 372.765,25**

- L'indennità relativa alle aree oggetto di esproprio è stata calcolata pari a **€ 38,50**

- Si è previsto un indennizzo per danni e soprassuoli per un importo pari a **€ 440.062,00**

- contenziosi stragiudiziali: quantificabili nel 20% delle somme calcolate come indennizzo per Espropri, Servitù ed Occupazioni, danni e soprassuolo per un importo pari a **€ 207.360,84**

- Si è previsto un importo per le convenzioni (attraversamento fossi/ferrovie/enti) pari a **€ 32.000,00**

Pertanto, l'indennità totale è pari ad € 223.938,43 + € 372.765,25 + € 38,50 + € 440.062,00 + € 207.360,84 + € 32.000,00 = **€ 1.276.165,02 esclusa IVA** (duecentocinquantaseimilacentonovantacinque/63).

## **2.4 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 **€41.580,00**.

- spese per pubblicazioni per un importo pari a **€ 50.000,00**.

- certificati di destinazione urbanistica: 100 €/ogni 5 particelle limitrofe per un importo pari a **€ 13.800,00**.

- 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 **€ 452.433,61**.

- imposta catastale per apposizione del vincolo di servitù: quantificabile in 50 €/N.P. per un importo pari a **€ 15.600,00**.

- imposte catastali per particelle oggetto di esproprio quantificabile in 100 €/N.P. per un importo pari a **€ 100,00**.

- 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 **€ 103.680,42**.

- spese per frazionamento quantificabili in € 1.500,00 a N.P. per un importo pari a **€ 1.500,00**.

Complessivamente, le Spese Generali totali sono pari a: € 41.580,00 + € 50.000,00 + € 13.800,00 + € 452.433,61 + € 15.600,00 + € 100,00 + € 103.680,42 + € 1.500,00 = **€ 678.694,03 € esclusa IVA** (seicentotrentatottomilaseicentonovantaquattro/03).

- spese notarili quantificabili in € 1.300,00 a N.P. per un importo pari a **€ 565.500,00**

Pertanto, il totale delle somme a disposizione per l'espletamento delle procedure espropriative è pari a **€ 1.276.165,02 + € 678.694,03 € + € 565.500,00 = € 2.520.359,05 esclusa IVA** (duemilionicinquecentoventimilatrecentocinquantanove/05).

L'importo complessivo arrotondato da inserire nel quadro economico è pari a **€ 2.550.000,00 esclusa IVA** (duemilionicinquecentocinquantamila).

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:23/05/2022**