



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
A194PD T026 5

COD. ATO2 APE10116

DATA **OTTOBRE 2019** 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

AGG. N.	DATA	NOTE	FIRMA
1	DIC-19	AGGIORNAMENTO PER SIA	
2	MAR-20	AGGIORNAMENTO ELABORATI	
3	LUG-20	AGGIORNAMENTO ELABORATI	
4	GEN-21	AGGIORNAMENTO PARERE CSLLPP VOTO DEL 14/10/2020	
5	SETT-21	AGGIORNAMENTO ELABORATI	
6			
7			

**NUOVO TRONCO SUPERIORE ACQUEDOTTO
 DEL PESCHIERA
 dalle Sorgenti alla Centrale di Salisano**

CUP G33E17000400006

PROGETTO DEFINITIVO

TEAM DI PROGETTAZIONE

CAPO PROGETTO
 Ing. Angelo Marchetti

IDRAULICA
 Ing. Eugenio Benedini

GEOLOGIA E IDROGEOLOGIA
 Geol. Stefano Tosti

GEOTECNICA E STRUTTURE
 Ing. Angelo Marchetti

ASPETTI AMBIENTALI
 Ing. Nicoletta Stracqualursi

ATTIVITA' TECNICHE DI SUPPORTO
 Geom. Stefano Francisci


ATTIVITA' PATRIMONIALI
 Geom. Fabio Pompei

Hanno collaborato:
 Ing. Geol. Eliseo Paolini
 Ing. Viviana Angeloro
 Ing. Matteo Botticelli
 Ing. PhD Chiara Petrelli
 Paes. Fabiola Gennaro
 Ing. Roberto Biagi
 Ing. Claudio Lorusso
 Geol. PhD Paolo Caporossi
 Geol. Simone Febo
 Geol. Yousef Abu Sabha
 Geol. Filippo Arsie
 Ing. Francesca Gizzi

**RELAZIONE ESPLICATIVA DEL PIANO
 PARTICELLARE DEGLI ESPROPRI**

Geom. Mirco Firinu
 Geom. Mariano Troisi
 Geom. Valerio Di Carlo
 Geom. Fabio Frezza
 Geom. Irene Crialesi

Geom. Messito Roberto Zappalà
 Geom. Veronica Ceccarelli



NUOVO TRONCO SUPERIORE ACQUEDOTTO DEL PESCHIERA DALLE
SORGENTI ALLA CENTRALE DI SALISANO

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ESPLICATIVA DEL PIANO PARTICELLARE DEGLI ESPROPRI

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

INDICE

1.1 PREMESSE.....	3
1.2 AUTORITÀ ESPROPRIANTE	4
1.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO	4
1.3.1 PIANO STRUTTURALE E P.R.G.	4
1.4 VINCOLI E SERVITÙ	4
1.4.1 NORME PER LA SERVITU' PERMANENTE DELLE CONDOTTE DI SCARICO	5
1.4.2 NORME PER LA SERVITU' PERMANENTE DI ACQUEDOTTO-CONDOTTE	6
1.4.3 NORME PER LA SERVITU' PERMANENTE DI ACQUEDOTTO-GALLERIA	7
1.5 PROCEDURA DI ESPROPRIO	9
1.6 QUANTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI.....	9
1.7 PROCEDURA PATRIMONIALE	11
1.8 IMMISSIONE IN POSSESSO DELLE AREE	11

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 "NUOVO TRONCO SUPERIORE ACQUEDOTTO DEL PESCHIERA DALLE SORGENTI ALLA CENTRALE DI SALISANO" 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 (galleria, microtunneling, scavo a cielo aperto)

Per quanto sopra, si è reso necessario predisporre a livello progettuale la procedura espropriativa di alcuni terreni di proprietà privata ricadenti nei territori dei Comuni di Bel Monte in Sabina, Salisano, Rieti, Cittaducale, Castel Sant'Angelo, Montenero Sabino, Monte San Giovanni in Sabina, Mompeo. 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.

Le procedure espropriative da attivare, considerate in progetto, hanno ad oggetto anche le limitazioni al diritto di proprietà e all'esercizio delle attività commerciali.

Il presente piano particellare di esproprio è sostanzialmente costituito da:

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

Le indennità di espropriazione, 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 comunali, utilizzati per la redazione del progetto, sono rappresentati negli elaborati di progetto:

- AI94PDA024 4 - Piano Regolatore Generale Comunale - Castel Sant'Angelo e Cittaducale
- AI94PDA025 4 - Piano Regolatore Generale Comunale – Rieti
- AI94PDA026 4 - Piano Regolatore Generale Comunale - Belmonte in Sabina
- AI94PDA027 4 - Piano Regolatore Generale Comunale - Montenero Sabino e Salisano

Inoltre, ai fini del completamento della procedura patrimoniale, sono stati utilizzati anche gli stralci degli strumenti urbanistici dei seguenti comuni:

- Piano Regolatore Generale Comunale – Mompeo e Monte San Giovanni in Sabina

1.3.1 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.

1.4 VINCOLI E SERVITÙ

L'area oggetto della realizzazione del "NUOVO TRONCO SUPERIORE ACQUEDOTTO DEL PESCHIERA DALLE SORGENTI ALLA CENTRALE DI SALISANO" è interessata dai seguenti vincoli e limitazioni d'uso rappresentati negli elaborati:

- AI94 AI T012 5_PPE Elenco Ditte – 1 di 8 - Castel Sant' Angelo
- AI94 AI T014 5_PPE Elenco Ditte – 2 di 8 - Cittaducale
- AI94 AI T016 5_PPE Elenco Ditte – 3 di 8 - Rieti
- AI94 AI T018 5_PPE Elenco Ditte – 4 di 8 – Belmonte in Sabina

- A194 AI T020 5_PPE Elenco Ditte – 5 di 8 – Montenero Sabino
- A194 AI T022 5_PPE Elenco Ditte – 6 di 8 – Monte San Giovanni in Sabina
- A194 AI T024 5_PPE Elenco Ditte – 7 di 8 – Mompeo
- A194 AI T026 5_PPE Elenco Ditte – 8 di 8 – Salisano

Nella relazione sulla gestione e risoluzione delle interferenze elaborato A194PD R015 4 - Relazione sulla gestione e risoluzione delle interferenze, sono stati considerati e trattati tutti i vincoli (ferroviario, stradale ecc).

Inoltre nella relazione paesaggistica -A194PD R007 4 - Relazione Paesaggistica, si evince come tutta l'estensione dell'area di studio sia caratterizzata da aree soggette a tutela paesaggistica.

1.4.1 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. 7 (sette) in asse alla condotta e comprenderà il diritto ai Comuni di Bel Monte in Sabina, Salisano (RI), Rieti (RI), Cittaducale (RI), Castel Sant'Angelo (RI), Montenero Sabino (RI), Monte San Giovanni in Sabina (RI), Mompeo (RI), 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 Bel Monte in Sabina, Salisano (RI), Rieti (RI), Cittaducale (RI), Castel Sant'Angelo (RI), Montenero Sabino (RI), Monte San Giovanni in Sabina (RI), Mompeo (RI), di Pomezia (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 i Comuni di Bel Monte in Sabina, Salisano (RI), Rieti (RI), Cittaducale (RI), Castel Sant'Angelo (RI), Montenero Sabino (RI), Monte San Giovanni in Sabina (RI), Mompeo (RI) 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 benessere dei ai Comuni di Bel Monte in Sabina, Salisano (RI), Rieti (RI),

Cittaducale (RI), Castel Sant'Angelo (RI), Montenero Sabino (RI), Monte San Giovanni in Sabina (RI), Mompeo (RI), 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.

1.4.2 NORME PER LA SERVITU' PERMANENTE DI ACQUEDOTTO-CONDOTTE

La servitù di acquedotto, da costituirsi per le condotte posate a cielo aperto o in microtunneling, avrà la larghezza media pari a circa mt. 6 (sei) in asse alla condotta e comprenderà il diritto dei Comuni di Bel Monte in Sabina, Salisano (RI), Rieti (RI), Cittaducale (RI), Castel Sant'Angelo (RI), Montenero Sabino (RI), Monte San Giovanni in Sabina (RI), Mompeo (RI), 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 Bel Monte in Sabina, Salisano (RI), Rieti (RI), Cittaducale (RI), Castel Sant'Angelo (RI), Montenero Sabino (RI), Monte San Giovanni in Sabina (RI), Mompeo (RI), 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 Bel Monte in Sabina, Salisano (RI), Rieti (RI), Cittaducale (RI), Castel Sant'Angelo (RI), Montenero Sabino (RI), Monte San Giovanni in Sabina (RI), Mompeo (RI), 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 Bel Monte in Sabina, Salisano (RI), Rieti (RI), Cittaducale (RI), Castel Sant'Angelo (RI), Montenero Sabino (RI), Monte San Giovanni in Sabina (RI), Mompeo (RI), 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.

1.4.3 NORME PER LA SERVITU' PERMANENTE DI ACQUEDOTTO-GALLERIA

L'Ordinanza Commissariale di cui in precedenza disciplina tra l'altro il regime indennitario delle aree che saranno oggetto a limitazione del diritto di godimento del bene per le esigenze di gestione ed esercizio delle opere idrauliche.

Al riguardo va considerato che, a fronte della realizzazione della galleria, la presenza di proprietà private ed attività agricole all'interno dell'area interessata pongono il problema della gestione delle aree compatibile con la funzionalità e sicurezza delle opere idrauliche. E' pertanto necessario limitare il diritto di proprietà attraverso la disciplina dell'uso del territorio interno a detta area per prevenire rischi per cose e persone, preservare la potabilità delle acque, evitare possibili intasamenti e danneggiamenti delle opere.

La servitù di galleria da costituirsi avrà la larghezza di mt. 14 (quattordici) come meglio riportato degli elaborati di progetto ed è computata con i criteri di cui all'art. 44 comma 1 del D.P.R. 327/2001 s.m.i..

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 sui terreni asserviti saranno espressamente vietate le perforazioni di qualsiasi genere, pertanto i Comuni di Bel Monte in Sabina, Salisano (RI), Rieti (RI), Cittaducale (RI), Castel Sant'Angelo (RI), Montenero Sabino (RI), Monte San Giovanni in Sabina (RI), Mompeo (RI) e per esso ACEA ATO2 S.p.A., e/o loro aventi causa, avranno diritto in ogni tempo prendere provvedimenti se fossero eseguite perforazioni in contravvenzione a questo divieto.

Sarà vietato eseguire rinterrì e comunque alterare le quote dei terreni sovrastanti le opere

senza il preventivo benestare dei Comuni di Bel Monte in Sabina, Salisano (RI), Rieti (RI), Cittaducale (RI), Castel Sant'Angelo (RI), Montenero Sabino (RI), Monte San Giovanni in Sabina (RI), Mompeo (RI) 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 galleria e i relativi manufatti e ad eseguire a propria cura e spese, la pulizia e la manutenzione del verde nell'ambito delle aree asservite.

1.4.3.1 NORME PER LA SERVITU' DI PASSAGGIO

La servitù di passaggio, da costituirsi per raggiungere puntualmente i manufatti che resteranno dislocati nei vari siti in maniera permanente, avrà varie larghezze che vanno da un minimo di mt. 2,70 ad un massimo di mt. 6,00 e comprenderà il diritto dei Comuni di Bel Monte in Sabina, Salisano (RI), Rieti (RI), Cittaducale (RI), Castel Sant'Angelo (RI), Montenero Sabino (RI), Monte San Giovanni in Sabina (RI), Mompeo (RI) e per esso ACEA ATO2 S.p.A., e/o loro aventi causa, al transito pedonale e veicolare (autoveicoli e automezzi addetti alla sorveglianza e alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti) in qualunque giorno e senza limitazione di orario o avviso.

Al contempo restano a carico di ACEA ATO2 S.p.A. e/o loro aventi causa gli eventuali costi necessari all'interdizione degli accessi e all'eventuale manutenzione dei passaggi o al ripristino dei danni ad esso attribuiti.

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.

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 pertanto i Comuni Bel Monte in Sabina, Salisano (RI), Rieti (RI), Cittaducale (RI), Castel Sant'Angelo (RI), Montenero Sabino (RI), Monte San Giovanni in Sabina (RI), Mompeo (RI), 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 che possano in qualsiasi modo pregiudicare il libero accesso ai manufatti serviti.

Sarà vietato eseguire rinterri e comunque alterare le quote dei terreni sovrastanti le opere senza il preventivo benestare dei Comuni di Bel Monte in Sabina, Salisano (RI), Rieti (RI), Cittaducale (RI), Castel Sant'Angelo (RI), Montenero Sabino (RI), Monte San Giovanni in Sabina (RI), Mompeo (RI) e per esso ACEA ATO2 S.p.A., e/o loro aventi causa.

1.5 PROCEDURA DI ESPROPRIO

Il T.U. sugli espropri approvato con D.P.R. 327/2001, come modificato dal D.Lgs.302/2002 e ss.mm.ii., disciplina l'istituto dell'espropriazione per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità. Esso traccia l'iter del procedimento ablativo individuando le varie fasi per la corretta realizzazione di un esproprio (vedi art. 8):

1. apposizione del vincolo preordinato all'esproprio
2. dichiarazione di pubblica utilità dell'opera
3. determinazione dell'indennizzo anche in via provvisoria
4. eventuale occupazione d'urgenza
5. emanazione del decreto di esproprio o cessione volontaria

In virtù dei poteri straordinari conferiti al Commissario come precedentemente anticipato, l'approvazione del progetto definitivo da parte dello stesso costituisce al contempo variante urbanistica, apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, dichiarazione di pubblica utilità e indifferibilità ed urgenza delle opere. L'apposizione del vincolo e la dichiarazione sopra citata costituiscono il presupposto indispensabile per le successive fasi della procedura espropriativa, come la determinazione dell'indennizzo e il decreto d'esproprio.

Il piano particellare di progetto prevede l'occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio di tutte le aree interessate dai lavori per una durata presunta con quanto necessario a dare le opere compiute, tale periodo intercorrente tra la data dell'immissione in possesso e quella del verbale di riconsegna.

1.6 QUANTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI

I terreni oggetto della procedura espropriativa ex DPR 327/01 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 (valori riferiti ai vari comuni);
- Riprese aeree del sito (Google Earth, Bing Maps);
- Sopralluoghi in campo.

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. Oltre ai terreni, sono individuati 10 edifici ad uso abitativo, oltre ad altre attività di natura agricola commerciale, di cui si prevede l'esproprio o il riconoscimento di somme legate alla ricostruzione o al mancato utilizzo.

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 espropriare o da indennizzare per la ricostruzione;
- 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.

Per quanto riguarda i fabbricati oggetto di esproprio, in linea a quanto previsto dal DPR 327/2001 e ss.mm.ii., si è provveduto a valutare il più probabile valore di mercato adoperando la metodologia sintetico-comparativa mediante la ricerca di valori di mercato al metro quadro di superficie lorda relativamente ad immobili simili presenti sul mercato di zona.

Per determinare i valori di riferimento sono state consultate le seguenti fonti:

- 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.

Per determinare infine il valore degli immobili che interferiscono con le opere ma non sono oggetto di esproprio, è stato tenuto conto del costo di ristrutturazione ipotetico che occorrerebbe per riportarli allo stato ordinario tenendo conto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

1.7 PROCEDURA PATRIMONIALE

Successivamente all'approvazione del progetto da parte del Commissario, e prima della contestuale dichiarazione di pubblica utilità, variante urbanistica, apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e indifferibilità ed urgenza delle opere, verrà avviata la procedura patrimoniale artt. 11 e 16 del D.P.R. 327/2001 ss.mm.ii. e pertanto si darà corso a quanto indicato di seguito:

- Deposito del progetto presso i Comuni interessati
- Ricerca indirizzi dei proprietari e/o aventi diritto
- Notifiche e/o avvisi ai proprietari
- Risposta alle eventuali osservazioni pervenute
- Eventuale redazione e sottoscrizione di accordi bonari

1.8 IMMISSIONE IN POSSESSO DELLE AREE

Per addivenire al pieno possesso delle aree necessarie alla realizzazione delle opere in progetto prima dell'inizio dei lavori, occorre ottemperare a quanto riportato di seguito in maniera sintetica:

- acquisire i Decreti di accesso da parte dei Comuni;
- redigere i verbali di presa in possesso delle aree;
- sottoscrivere le convenzioni con gli enti per la cessione o concessione delle aree di sua proprietà.