



ACEA ATO 2 SPA



Responsabile del
Procedimento in fase di
Progettazione



ACEA Infrastructure SPA



CONDOTTA ROCCA DI PAPA

ELABORATO

A210PF T008 0

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

DATA FEBBRAIO 2025

SCALA

Responsabile Ingegneria

Paolo SMURRA

Responsabile Project Management Office

Emanuela RASICCI

Progettista

Angelo MARCHETTI

Attività Specialistica

Fabiola GENNARO

Collaboratori

RELAZIONE DI STIMA DEGLI ONERI

REV.	DATA	NOTE	FIRMA
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Coordinatore per la sicurezza in fase di Progettazione

-

ACEA ATO 2 S.P.A.

ACEA INFRASTRUCTURE S.P.A.

CONDOTTA ROCCA DI PAPA

**(PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO
ECONOMICA)**

**RELAZIONE STIMA DEGLI ONERI
PATRIMONIALI**

A210PF T008 0

FEBBRAIO 2025

INDICE

1.	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	3
2.	NORME PER LA SERVITU' PERMANENTE DI ACQUEDOTTO-CONDOTTE ...	4
3.	UBICAZIONE DA P.R.G.	5
4.	CRITERI DI CALCOLO STIMA ONERI PATRIMONIALI.....	5
4.1	STIMA DEGLI ONERI PATRIMONIALI	5
5.2	STIMA DEGLI ONERI PER L'ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE.....	6

I. 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-CONDOTTE

La servitù di acquedotto da costituirsi avrà la larghezza di circa mt. 6 (sei) in asse alla condotta e comprenderà il diritto del Comune di Rocca di Papa (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 Rocca di Papa (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 per intero le imposte ed ogni altro onere afferente il fondo servente.

Entro e lungo le zone sottoposte a servitù, l'uso 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; sugli stessi saranno espressamente vietate le costruzioni di qualsiasi genere e pertanto il Comune di Rocca di Papa (RM), e per esso ACEA ATO2 S.p.A., e/o loro aventi causa, avranno diritto in ogni tempo di abbattere le costruzioni 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 Rocca di Papa (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. UBICAZIONE DA P.R.G.

Le aree occorrenti alla realizzazione delle opere nel Comune di Rocca di Papa ricadono sul PRG vigente, prevalentemente lungo l'asse stradale. Il tratto finale del tracciato ricade in:

- Zona B – di completamento (art. 5):
 - o Sottozona B4.

4. CRITERI DI CALCOLO STIMA 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.

4.1 STIMA DEGLI ONERI PATRIMONIALI

Per il calcolo del valore venale di mercato delle aree interessate, si è considerato il valore medio residenziale di abitazioni di tipo economico pari a 950 €/mq, riportato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) del comune interessato dall'intervento, valutato al 5% per aree di pertinenza.

- 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 **€ 4.333,50**;
- 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 **€ 601,89**;
- Si è previsto un indennizzo per danni e soprassuoli pari a 1,00 €/mq per un importo pari a **€ 321,00**;
- contenziosi stragiudiziali: quantificabili nel 20% delle somme calcolate come indennizzo per Espropri, Servitù ed Occupazioni, danni e soprassuolo per un importo pari a **€ 1.051,28**;

Pertanto, l'indennità totale è pari ad $€ 7.222,50 + € 601,89 + € 321,00 + € 1.051,28 = € 6.307,67$ (seimilatrecentosette/67).

4.2 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 **€ 390,00**
 - certificati di destinazione urbanistica: 100 €/ogni 5 particelle limitrofe per un importo pari a **€ 100,00**
 - 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 **€ 3.000,00**
 - imposta catastale per apposizione del vincolo di servitù: quantificabile in 50 €/N.P. per un importo pari a **€ 150,00**
 - 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 **€ 525,64**

Complessivamente, le Spese Generali totali sono pari a: € 390,00 + € 100,00+ € 3.000,00 + € 150,00 + 525,64 = **€ 4.165,64** (quattromilacentosessantacinque\64).

- spese notarili quantificabili in € 1.300,00 a N.P. per un importo pari a **€ 3.900,00**

Pertanto, il totale delle somme a disposizione per l'espletamento delle procedure espropriative è pari a € 6.307,67 + € 4.165,64 + € 3.900,00 = **€ 14.373,31** (quattordicimilatrecentosettantatre/31).

L'importo complessivo arrotondato da inserire nel quadro economico è pari a **€ 15.000 (quindicimila/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: 21/02/2025