ACEA ATO 2 SPA

Il Responsabile del Procedimento
in fase di progettazione
Ing. Maria Giovanna Sarni

CODICE ATO2– WBS

AAT2	ICS01	000	A342Q.11	

ELABORATO

SUD10120 PFTE T 011 1

DATA MARZO 2026

SCALA –

INTERCONNESSIONE ACQUEDOTTO APPIO-ALESSANDRINO AD ACQUEDOTTO DOGANELLA LOTTO I

COMUNE DI MONTE COMPATRI
COMUNE DI SAN CESAREO
COMUNE DI COLONNA

PPE: RELAZIONE ESPLICATIVA DEL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

PROGETTAZIONE:

INGEGNERIA 2P & associati

INGEGNERIA 2P & associati s.r.l.
30027 – San Dona' di Piave (VE)
Via G.B. Dall'Armi 27/3
Tel. +39.0421.307700 Mail:
info@ingegneria2p.it
Web: www.ingegneria2p.it

Responsabile del progetto:	Dott. Ing. Nicola Bisetto
Aspetti Idraulici:	Dott. Ing. Gianna Panizzutti
Aspetti Ambientali:	Dott. Ing. Caterina Masotto
Aspetti Vincolistici:	Dott. For. Michele Marchesin
Aspetti Elettrici:	Dott. Ing. Mattia Betti
Aspetti Strutturali:	Dott. Ing. Giovanni Carretta

AGG. N.	DATA	NOTE	FIRMA
1	05/2026	RECEPIMENTO OSSERVAZIONI ATO 2	
2			
3			
4			
5			

Coordinatore per la sicurezza in fase di Progettazione
Dott. Ing. Nicola Bisetto

Nicola Bisetto
03.08.2026
15:27:23
GMT+02:00

INTERCONNESSIONE ACQUEDOTTO APPIO-ALESSANDRINO AD ACQUEDOTTO DOGANELLA

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

LOTTO 1

Relazione esplicativa al Piano Particellare di Esproprio

1 PREMESSA 3

2 NORMATIVA DI RIFERIMENTO 3

3 NORME PER LA SERVITU' PERMANENTE DI ACQUEDOTTO E SERVITÙ DI PROGETTO 3

4 UBICAZIONE DA P.R.G. 4

4.1 AREE AGRICOLE 4

4.2 AREE EDIFICABILI 4

5 CALCOLO STIMA INDENNITA' E ONERI CONNESSI 5

5.1 CRITERI DI STIMA 5

5.2 DETERMINAZIONE VALORI UNITARI 5

5.3 QUANTIFICAZIONE AREE 7

5.4 SPECIFICA DEI CALCOLI 8

5.4.1 STIMA INDENNITA' 8

5.4.2 STIMA ONERI NECESSARI PER L'ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE 8

5.4.3 IMPORTO QUADRO ECONOMICO 9

5.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 10

1 PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i criteri ed i valori unitari adottati per la redazione della stima dei costi di espropriazione, di asservimento e di occupazione temporanea per cantierizzazione degli immobili interessati dalla realizzazione delle opere previste dal Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica denominato "***Interconnessione Acquedotto Appio-Alessandrino ad Acquedotto Doganella" nei Comuni di Monte Compatri, Colonna e San Cesareo (RM)***.

2 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La normativa di riferimento per la stima dei costi di espropriazione, asservimento ed occupazione temporanea per cantierizzazione è costituita da:

- D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i.;
- D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 302;
- D.Lgs. 01 settembre 2011 n. 150;
- Legge Finanziaria 24 dicembre 2007 n. 244;
- Costante giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 7 giugno 2011.
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 338 del 22 dicembre 2011.

3 NORME PER LA SERVITU' PERMANENTE DI ACQUEDOTTO E SERVITÙ DI PROGETTO

La servitù di acquedotto da costituirsi avrà la larghezza di mt. 6.00 (sei metri/00) in asse alla condotta e comprenderà il diritto del Beneficiario dell'espropriazione Roma Capitale, 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 Beneficiario dell'espropriazione Roma Capitale, 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 al 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 Beneficiario dell'espropriazione Roma Capitale, 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 Beneficiario dell'espropriazione Roma Capitale, 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.

4 UBICAZIONE DA P.R.G.

Le aree occorrenti alla realizzazione delle opere nel Comune di Monte Compatri ricadono sul PRG vigente, approvato con D.G.R. n. 6787 del 23 dicembre 1980, nella Zona Agricola.

Le aree occorrenti alla realizzazione delle opere nel Comune di Colonna ricadono sul PRG vigente, che rappresenta la Variante Generale del P.R.G. adottata con Deliberazione n. 20 del 11/07/2018, nella Zona Agricola.

4.1 AREE AGRICOLE

Con sentenza n. 181 del 10 giugno 2011, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001.

Da ciò ne consegue che per la determinazione delle indennità di espropriazione delle aree non edificabili, non dovrà più farsi riferimento al valore agricolo medio, ma al valore venale e cioè secondo il comma 1 dell'art. 40 del citato D.P.R.

Detta declaratoria si riverbera anche sul comma 2 lett. c) e d) dell'art. 45 del D.P.R. n. 327/2001, in quanto inapplicabile.

4.2 AREE EDIFICABILI

Le indennità per le aree edificabili sono state stimate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. così come modificato dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244:

5 CALCOLO STIMA INDENNITA' E ONERI CONNESSI

5.1 CRITERI DI STIMA

La presente stima viene suddivisa in due macro aree; la prima relativa alla stima analitica delle Indennità per Espropri, Servitù, Occupazioni temporanee, Danni e Soprassuoli, oneri per Convenzioni o 0; la seconda è relativa agli oneri necessari per l'espletamento delle Procedure Espropriative e comprendono: le spese notarili, eventuali contenziosi, 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.

5.2 DETERMINAZIONE VALORI UNITARI

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni interessati dall'esproprio, dall'occupazione temporanea e della servitù di acquedotto si sono presi a riferimento:

- Exeo Edizioni: Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Comune Colonna (RM) - rilevazione 2025: Quotazione dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minino e un massimo per le principali colture;
- Exeo Edizioni: Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Comune Monte Compatri (RM) - rilevazione 2025: Quotazione dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minino e un massimo per le principali colture;
- Banca Dati dei Valori Fondiari ed Istat.

I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari.

I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti.

L'utilizzo delle quotazioni, non può che condurre ad indicazioni di valori agricoli di larga massima.

Le tabelle parametriche, presenti per ogni provincia, mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Costituiscono, quindi, un algoritmo che, sulla base delle caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione (da rilevare sopralluogo) ed una qualificata abilità professionale, consentono di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito.

I VALORI DI MERCATO di riferimento riportati nella pubblicazione Exeo per Colonna e Monte Compatri, appartenente Zona 1 sono quelli riportati di seguito.

COLONNA

Abitanti (n°)	4206
Superficie (kmq)	3.55
Ripartizione geografica	Centro
Unità territoriale sovracomunale	Roma
Capoluogo/città metropolitana	No
Altitudine media (mlm)	285.43
Ecoregione	2B1c
Classificazione climatica	ZonaE-1832 GG
Grado di urbanizzazione	2

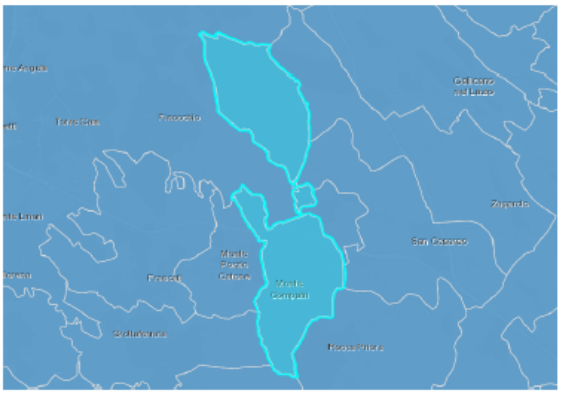


Valorizzazioni Zona 1 - Colonna

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	45.000	64.000
Seminativo irriguo	52.000	74.000
Orto	52.000	74.000
Prato	6.000	9.000
Frutteto	37.000	74.000
Vigneto	45.000	68.000
Uliveto	21.000	47.000
Pascolo	3.600	8.000
Bosco alto fusto	4.200	11.000
Bosco ceduo	1.800	7.000
Castagneto da frutto	17.000	38.000
Noceto	18.000	40.000
Incolto sterile	3.100	7.000
Actinidia Kiwi	24.000	47.000
Orto irriguo	66.000	94.000
Colture florovivaistiche	74.000	106.000
Vigneto D.O.C. o IGP	70.000	106.000

MONTE COMPATRI

Abitanti (n°)	11802
Superficie (kmq)	24.57
Ripartizione geografica	Centro
Unità territoriale sovracomunale	Roma
Capoluogo/città metropolitana	No
Altitudine media (mlm)	277.17
Ecoregione	2B1c
Classificazione climatica	ZonaE-2557 GG
Grado di urbanizzazione	2



Valorizzazioni Zona 1 - Monte Compatri

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	45.000	64.000
Seminativo irriguo	52.000	74.000
Orto	52.000	74.000
Prato	6.000	9.000
Frutteto	37.000	74.000
Vigneto	45.000	68.000
Vigneto in zona a D.O.C.G.	82.000	126.000
Uliveto	21.000	47.000
Pascolo	3.600	8.000
Bosco alto fusto	4.200	11.000
Bosco ceduo	1.800	7.000
Castagneto da frutto	17.000	38.000
Incolto sterile	3.100	7.000
Actinidia Kiwi	24.000	47.000
Orto irriguo	66.000	94.000
Colture florovivaistiche	74.000	106.000

5.3 QUANTIFICAZIONE AREE

Le aree agricole, con coltura vigneto, soggette ad Esproprio, sono complessivamente pari a mq. 322.

Le aree agricole, con coltura prato, soggette ad apposizione di Servitù di acquedotto, sono complessivamente pari a mq. 1.486.

Le aree agricole, con coltura vigneto, soggette ad apposizione di Servitù di acquedotto, sono complessivamente pari a mq. 1.086.

Le aree agricole, con coltura prato, soggette ad Occupazione Temporanea di cantiere, sono complessivamente pari a mq. 2.820.

Le aree agricole, con coltura seminativo, soggette ad Occupazione Temporanea di cantiere, sono complessivamente pari a mq. 7.447.

Le aree agricole, con coltura vigneto, soggette ad Occupazione Temporanea di cantiere, sono complessivamente pari a mq. 2.107.

Le aree agricole, con coltura uliveto, soggette ad Occupazione Temporanea di cantiere, sono complessivamente pari a mq. 2.284.

5.4 SPECIFICA DEI CALCOLI

5.4.1 STIMA INDENNITA'

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si sono determinate:

- L'indennità di esproprio, in zona agricola che risulta pari a € 2.192,80.

- L'indennità di servitù di acquedotto, in zona agricola che risulta pari a € 26.185,78;

- L'indennità di occupazione d'urgenza delle aree corrispondenti alle aree da asservire, nonché le aree di occupazione temporanea di cantiere, calcolate precauzionalmente in misura pari ad 1/12 annuo dell'indennità d'esproprio moltiplicata per i cinque anni del termine di legittimità, in zona agricola, che risulta pari a € 68.766,34;

- Si è previsto un indennizzo per danni e soprassuoli, delle aree soggette ad occupazione di cantiere, pari a €/mq 2,00 per un importo pari a € 60.689,22.

Pertanto, l'indennità totale è pari a € 2.192,80 + € 26.185,78 + 68.766,34 + 60.689,22 = **€ 157.834,13 (centocinquatasettemilaottocentotrentaquattro/13)**.

5.4.2 STIMA ONERI NECESSARI PER L'ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE

a) spese generali composte da:

- notifiche: quantificabili in €/proprietario 50,00 per un importo complessivo pari a € 1.500,00

- certificati di destinazione urbanistica: 100 €/ogni 5 particelle limitrofe per un importo pari a € 840,00

- 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 € 21.017,25

- imposta catastale per l'espletamento della pratica di esproprio: quantificabile in 100 €/N.P. per un importo pari a € 200,00

- imposta catastale per apposizione del vincolo di servitù: quantificabile in 50 €/N.P. per un importo pari a € 800,00

- spese per pubblicazioni su giornali nazionali e locali al fine dell'espletamento delle procedure di legge, per un importo stimato di € 60.000,00

- somme a disposizione per eventuali modeste integrazioni progettuali: quantificabili nel 10% delle somme calcolate come indennizzo per Servitù, esproprio, Occupazioni e soprassuoli per un importo pari a € 15.783,41

Complessivamente, le Spese Generali totali sono pari a: € 1500,00 + € 840,00 + € 21.017,25 + € 200,00 + € 800,00 + € 60.000,00 + € 15.783,41 = € 100.140,67 (centomilacentoquaranta/67).

b) spese notarili quantificabili in € 2.000,00 a N.P. per un importo pari a € 40.000,00

c) contenziosi stragiudiziali: quantificabili nel 20% delle somme calcolate come indennizzo per Espropri, Servitù ed Occupazioni, danni e soprassuolo per un importo pari a € 31.566,83

Pertanto, il totale delle somme a disposizione per l'espletamento delle procedure espropriative è (a+b+c)

pari a € 100.140,67 + € 40.000+ € 31.566,83= **€ 171.707,49 (centosettantunomilasettecentosette/49)**.

5.4.3 IMPORTO QUADRO ECONOMICO

L'importo complessivo della presente stima, arrotondato, da inserire nel quadro economico è pari a **€ 369.673,00 (trecentosessamtanovemilaseicentosettantatrè/00)**, così come riepilogato nella tabella di seguito riportata.

TOTALE GENERALE QUADRO ECONOMICO ESPROPRI	
Oneri patrimoniali (espropri, servitù, occupazioni, concessioni e convenzioni)	
Esproprio	2 193 €
Servitù	26 186 €
Occupazioni (5 anni)	68 766 €
Danni e soprassuoli	60 689 €
Convenzioni	37 132 €
Importo totale parziale	**194 966 €**
Espletamento delle procedure previste dalla normativa sulle espropriazioni	
Contenziosi	31 567 €
Spese generali	100 141 €
Spese notarili	40 000 €
Frazionamenti	3 000 €
Importo totale parziale	**174 707 €**
Importo totale	**369 673 €**

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. La documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi è riportata nell'elaborato SUD10120PFTER0180.

5.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetria con coni fotografici

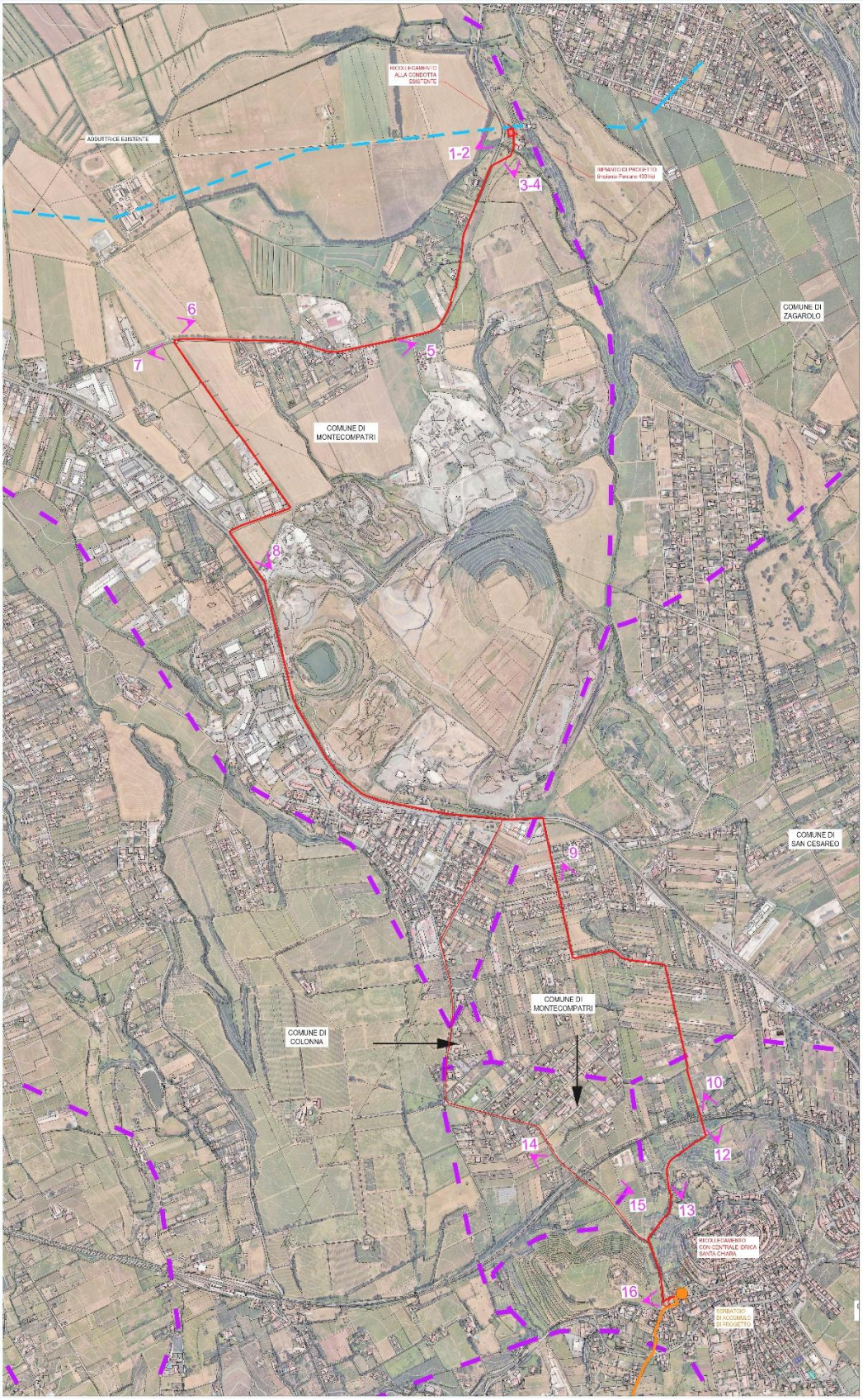




Figura 1 – Serbatoio la Chiesuola – Campo Pozzi Pantano Borghese



Figura 2 – Campo Pozzi Pantano Borghese



Figura 3 – Manufatto Pozzo Cavallino



Figura 4 – Campo Pozzi Pantano Borghese



Figura 5 – Via Acqua Felice



Figura 6 – Via Acqua Felice



Figura 7 – Via Acqua Felice



Figura 8 – Strada Casilina



Figura 9 – Via dei Cesti



Figura 10 – Via del Giunco - Monte attraversamento ferrovia



Figura 11 – Via del Giunco - Valle attraversamento ferrovia



Figura 12 – Via del Poggio



Figura 13 – Via delle Marmorelle – Monte attraversamento ferrovia



Figura 14 – Via delle Marmorelle – Valle attraversamento ferrovia



Figura 15 – Serbatoio Santa Chiara