



Acea Elabori SpA

LG 009 – Ed. 3 - Rev. I

Standard e requisiti minimi Attività Patrimoniali

Linea Guida

Validità: 16 settembre 2019

REDAZIONE		VERIFICA		APPROVAZIONI	
Responsabile Centro di Competenza Attività Patrimoniali e Amministrative	Fabio POMPEI	Responsabile Sistema Gestione Qualità	Laura CAPUANI	Rappresentante della Direzione del Sistema Integrato Qualità, Ambiente e Sicurezza	Paolo MORICONI

INDICE

MODALITÀ DI DISTRIBUZIONE	3
1 SCOPO	3
2 CAMPO DI APPLICAZIONE	3
3 RIFERIMENTI NORMATIVI	3
4 DEFINIZIONI	3
5 LINEE GUIDA	3
5.1 PREMESSE	3
5.2 DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER AVVIO PROCEDURA PATRIMONIALE SENZA VARIANTE URBANISTICA	4
5.2.1 STANDARD COMPOSIZIONE ELABORATO PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO (P.P.E.).....	4
5.2.1.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI ELABORATI - CARTIGLIO	5
5.2.1.2 ELENCO DITTE	5
5.2.1.3 PLANIMETRIE CATASTALI	7
5.2.1.3.1 QUADRO D'UNIONE	7
5.2.1.3.2 STRALCI.....	8
5.3 ITER PATRIMONIALE IN PRESENZA DI VARIANTE URBANISTICA	14
6 ACCORDI BONARI	14
7 STIMA ONERI PATRIMONIALI	14
8 ELENCO MODULI	15

MODALITÀ DI DISTRIBUZIONE

La distribuzione avviene tramite pubblicazione su rete intranet aziendale.

I SCOPO

La presente Linea Guida ha lo scopo di definire i contenuti tipici e le modalità di redazione degli elaborati relativi alle attività patrimoniali previsti nell'ambito della progettazione definitiva affidata alla Società, al fine di migliorare e semplificare i processi lavorativi delle attività dei PM interni e dei Professionisti Esterni oltre che delle risorse del CdC "Attività Patrimoniali e Tecnico Amministrative" allo scopo di standardizzare il più possibile i processi, nel rispetto della programmazione dei tempi e dei costi.

2 CAMPO DI APPLICAZIONE

Il presente documento si applica alle attività patrimoniali svolte nell'ambito del Centro di Competenza (CdC) "Attività Patrimoniali e Tecnico Amministrative" della Soc. ACEA Elabori SpA e deve quindi essere applicata da tutto il personale coinvolto in tale attività, al fine di standardizzare la produzione degli elaborati prodotti.

I criteri descritti in questa istruzione devono essere estesi anche agli eventuali Consulenti Specialistici esterni, qualora la documentazione da loro prodotta diventi parte integrante dei documenti progettuali, senza ulteriori elaborazioni da parte dei tecnici del CdC.

3 RIFERIMENTI NORMATIVI

Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 e ss.mm.ii. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità

4 DEFINIZIONI

I documenti in questione sono:

- Piano Particellare di Esproprio (P.P.E.) – Planimetrie catastali
- Piano Particellare di Esproprio (P.P.E.) – Elenco ditte
- Accordi Bonari

5 LINEE GUIDA

5.1 PREMESSE

Al fine di limitare il più possibile problematiche patrimoniali legate alle possibili opposizioni degli aventi diritto, oltre a evitabili varianti urbanistiche, è buona norma interessare, con le opere oggetto di progettazione, proprietà Comunali e/o comunque zone destinate da PRG a Servizi, a tal fine, il PM, avrà cura di produrre oltre al P.R.G. riportante le opere di progetto, un elaborato grafico su base

catastale aggiornata, dove si evincano le proprietà intestate al Comune e, che alla consegna della documentazione di cui al successivo punto 6.2, trasmetterà al CDC “Attività Patrimoniali e Tecnico Amministrative”.

Il PM in fase di consegna della documentazione al CDC “Attività Patrimoniali e Tecnico Amministrative”, tramite il Responsabile CdC Autorizzazioni, dovrà comunicare se il progetto prevede o meno Variante Urbanistica; nel caso sia prevista, la procedura seguirà l’iter di cui al punto 6.3 al fine di evitare problematiche legate alla lunga tempistica che l’ottenimento della Variante Urbanistica comporta (mediamente 12-18 mesi dalla richiesta di adozione) e di conseguenza la scadenza dei termini di legge della Pubblica Utilità.

Nel caso di assenza di Variante Urbanistica, al fine di avviare la procedura patrimoniale, il PM, almeno 60 giorni prima del deposito del progetto presso i Comuni o la Segreteria Tecnico Operativa (S.T.O.) interessati dall’opera, dovrà far pervenire, al CDC “Attività Patrimoniali e Tecnico Amministrative”, la documentazione di seguito elencata.

5.2 DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER AVVIO PROCEDURA PATRIMONIALE SENZA VARIANTE URBANISTICA

A titolo puramente informativo, si fa presente che la chiusura dell’iter patrimoniale necessita di ulteriori 30/60 giorni dalla data del deposito del progetto presso i Comuni o la Segreteria Tecnico Operativa interessati dall’opera, pertanto la durata complessiva dell’attività patrimoniali varia dai 90 ai 120 giorni dalla consegna della documentazione completa.

La documentazione necessaria è composta da :

- A. Copia completa del progetto in formato pdf (Relazioni, Tecnico-Amministrativi e Disegni);
- B. Copia cartacea della Relazione Generale;
- C. Planimetria di progetto geo-referenzata in formato DWG per Autocad 2013;
- D. Progetto su base Google Earth (file Kmz);
- E. Copia delle Visure Catastali e degli Estratti di Mappa scaricati dal portale SISTER dell’A.d.E. in formato Pdf, con datazione non antecedente ai 90 gg dalla consegna al C.d.C. Attività Patrimoniali e Tecnico-Amministrative;
- F. Copia editabile (excel e DWG vers Autocad 2013) del P.P.E. – Elenco ditte e Planimetrie catastali;
- G. Copia degli Estratti di Mappa di cui al punto E con evidenziate le particelle di proprietà comunale.

5.2.1 STANDARD COMPOSIZIONE ELABORATO PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO (P.P.E.)

Il - Piano Particellare di Esproprio (P.P.E.) - è composto dai seguenti elaborati:

- elenco ditte (6.2.1.2)
- planimetrie catastali (6.2.1.3)

I suddetti elaborati dovranno essere collazionati secondo le specifiche di seguito riportate ed essere prodotti in funzione della procedura patrimoniale da seguire prevista dal T.U. DPR 327/2001 e ss.mm.ii. in particolare:

- art. 11 – “La partecipazione degli interessati” – avviso di avvio del procedimento per apposizione vincolo preordinato all’esproprio;
- art. 15 – “Disposizioni sulla redazione del progetto” – autorizzazione all’accesso in un’area privata per rilievi o altre indagini necessarie alla redazione del progetto;
- art. 16 – “Le modalità che precedono l’approvazione del progetto definitivo” – Deposito del progetto (S.T.O. o Comune), avviso ai proprietari e risposta alle eventuali osservazioni.
- Presenza o meno di Variante Urbanistica

5.2.1.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI ELABORATI - CARTIGLIO

Per quanto riguarda l’identificazione dei singoli elaborati, ci si riferisce al punto 5.1 delle Linee Guida LG011 - Standard e contenuti grafici dei documenti progettuali

5.2.1.2 ELENCO DITTE

L’elenco ditte è redatto in forma tabellare mediante foglio EXCEL.

Ogni pagina deve avere nell’intestazione chiaramente indicato il titolo del progetto e i Comuni interessati.

La tabella è organizzata su più colonne dove devono essere annotati in funzione della procedura da intraprendere rispettivamente:

Art. 11 - Numero di Partita (NP); Ditta; Foglio; Particella; Qualità e Classe; Superficie particella; Reddito Domenicale; Reddito Agrario; Area di apposizione del vincolo preordinato all’esproprio e/o variante urbanistica; Zona di P.R.G.; Note.

Art. 15 - Numero di Partita (NP); Ditta; Foglio; Particella; Qualità e Classe; Superficie particella; Reddito Domenicale; Reddito Agrario; Area necessaria per sondaggi del sottosuolo e rilievi; Zona di P.R.G.; Note.

Art. 16 - Numero di Partita (NP); Ditta; Foglio; Particella; Qualità e Classe; Superficie particella; Reddito Domenicale; Reddito Agrario; Esproprio; Servitù di Acquedotto (se prevista); Servitù di Fognatura (se prevista); Servitù di Passaggio (se prevista); Servitù di Fognatura/Acquedotto e Passaggio (se prevista); Occupazione; Zona di P.R.G.; Note.

In particolare:

- nei campi Ditta, Foglio, Particella, Qualità e Classe, Superficie particella, Reddito Domenicale, Reddito Agrario, andrà trascritto ciò che viene riportato in visura in ogni sua parte;
- nel campo Area di apposizione del vincolo preordinato all’esproprio e/o variante urbanistica, andranno riportati i valori letti dalle Planimetrie catastali (Stralci) arrotondati in eccesso a 0 o 5 (unità);

- nel campo Area necessaria per sondaggi del sottosuolo e rilievi, andranno riportati i valori desunti dalle Planimetrie catastali (Stralci), arrotondati in eccesso a 0 o 5 (unità);
- se la superficie della particella interessata dalla procedura non corrisponde alla superficie riportata in visura, nel campo Note andrà indicata l'incongruenza con la dicitura "superficie censuaria difforme";
- se la superficie interessata riguarda la viabilità esistente aperta al pubblico transito, ma la stessa non risulta nell'estratto di mappa nel campo Note andrà indicata dicitura "sede stradale".
- se l'accertamento della proprietà di terreni o fabbricati non avviene tramite Catasto ma con altro strumento, nel campo Note andrà specificata la dicitura "proprietà accertata tramite...".
- in caso di particelle censite al Catasto Fabbricati le proprietà andranno verificate all'interno di tutti i Subalterni presenti e riportate integralmente (raggruppate per subalterni) nel campo Ditta.
- le specifiche dei vincoli dovranno essere chiaramente indicate ed inserite nell'elaborato subito dopo il cartiglio e prima dell'elenco ditte vero e proprio.
- in caso di più Comuni interessati, saranno inseriti dei fogli separatori con il titolo del progetto ed il nome del Comune. I numeri di Partita non sono numerati in modo progressivo, ma dovranno riprendere la numerazione dal numero 1 per ciascun Comune.

Le specifiche dei vincoli dovranno essere chiaramente indicate ed inserite nell'elaborato subito dopo il cartiglio e prima dell'elenco ditte vero e proprio.

N.P.	D I T T A	Foglio	Particella	Qualità e classe	Superficie part.lla	REDDITO		Area di apposizione Vincolo Preordinato all'Esproprio	Zona P.R.G.	Note
					mq	€ Dom.	€ Agrario	mq		

Tabella tipo per Art 11

N.P.	D I T T A	Foglio	Particella	Qualità e classe	Superficie p.lla	REDDITO		Area necessarie per sondaggi e rilievi	Zona P.R.G.	Note
					mq	€ Dom.	€ Agrario	m ²		

Tabella tipo per Art 15

N.P.	D I T T A	Foglio	Particella	Qualità e classe	Superficie part.lla	REDDITO		Esproprio	Servitù fognatura	Servitù acquedotto	Servitù acquedotto + fognatura	Servitù passaggio	Occupazione	Zona	Note	
						mq	€ Dom.									€ Agrario

Tabella tipo per Art 16

5.2.1.3 PLANIMETRIE CATASTALI

Ogni foglio catastale interessato dall'opera dovrà essere prodotto in un singolo file in formato DWG (versione 2013 o precedenti), contenente una o più tavole formato A3 in orizzontale con un layout con il Quadro d'Unione e un layout per ogni stralcio identificato nel Quadro d'Unione.

Detti file dovranno contenere al loro interno sia il Foglio catastale in formato vettoriale che il Foglio catastale in formato PDF, entrambi acquistati presso l'Agenzia dell'Entrate, entro 90 giorni dalla consegna al C.d.C. "Attività Patrimoniali e Tecnico-Amministrative" con l'accortezza di rappresentarli su layer differenti.

La scala dimensionale dovrà sempre essere indicata sulla testatina dell'elaborato "Planimetrie Catastali" e sulla singola tavola di dettaglio. Nel caso in cui siano utilizzate scale diverse, nell'ambito dello stesso elaborato, sulla testatina alla campitura "scale" si indicherà "varie".

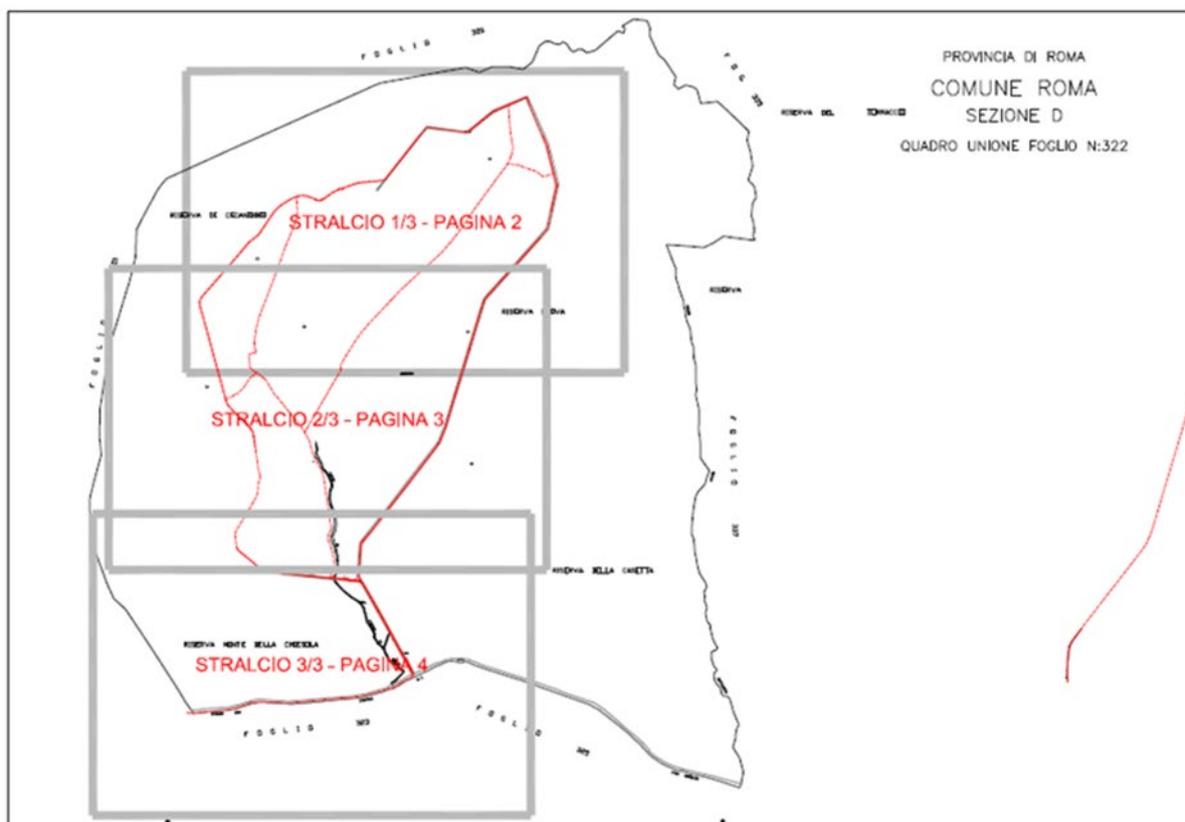
5.2.1.3.1 QUADRO D'UNIONE

All'interno del layout Quadro d'unione saranno rappresentati dei rettangoli di inquadramento (dimensioni A3 in orizzontale) ad indicare gli stralci che verranno prodotti per ogni singolo Foglio catastale e che verranno ripetuti in modo tale che considerando una leggera sovrapposizione venga compreso al suo interno tutta la zona oggetto di procedura.

Ogni singolo Stralcio sarà identificato con una numerazione progressiva relativa alla quantità totale degli stralci nel foglio in oggetto (es. 1/n, 2/n etc) e dal numero della pagina progressivo, contando anche le pagine dei Quadri d'Unione.

Saranno indicati i dati principali del foglio catastale (Comune, Provincia, Sezione, numero di foglio ed eventuale allegato).

Gli unici layer stampabili sul layout saranno quelli denominati CONFINE, STRADE, ACQUA, TESTI, QU (layer relativo alla rappresentazione grafica dei singoli stralci e relative numerazioni) e ASSE CONDOTTA DI PROGETTO.



Pag. 1

Esempio Quadro di Unione catastale

5.2.1.3.2 STRALCI

Gli stralci catastali devono:

- mantenere inalterata la scala originaria riportata sul foglio catastale intero;
- inquadrati nel formato UNI A3;
- mantenere l'orientamento originale del foglio catastale;
- contenere delle pagine separatorie in formato A4, riportanti il titolo del progetto ed il nome del Comune oggetto delle pagine successive, in caso di più Comuni interessati;
- riportare ben visibile per ogni particella interessata, il numero di partita (NP) indicandoli in nero grassetto inscritto in un cerchio di colore nero;
- contenere una campitura delle particelle e/o porzioni di particelle interessate dal progetto, in base al tipo d'intervento. Si precisa che la campitura dovrà essere suddivisa particella per particella e dovrà essere racchiusa da una polilinea in base al tipo d'intervento;
- avere evidenziati con linea tratteggiata obliqua di colore nero, eventuali impianti esistenti, qualora di interesse per il progetto in esame

- contenere al proprio interno tipi e spessori delle linee come stabiliti dalle linee guida LG011 - Standard e contenuti grafici dei documenti progettuali;
- qualora un corso d'acqua, risulti in posizione difforme rispetto alla rappresentazione disponibile su base catastale, riportare i limiti effettivamente rilevati dal topografo incaricato evidenziandoli con linea tratteggiata di colore blu;
- qualora la viabilità esistente risulti in posizione difforme rispetto alla rappresentazione disponibile su base catastale, riportare i limiti effettivamente rilevati dal topografo incaricato con linea tratteggiata di colore marrone;

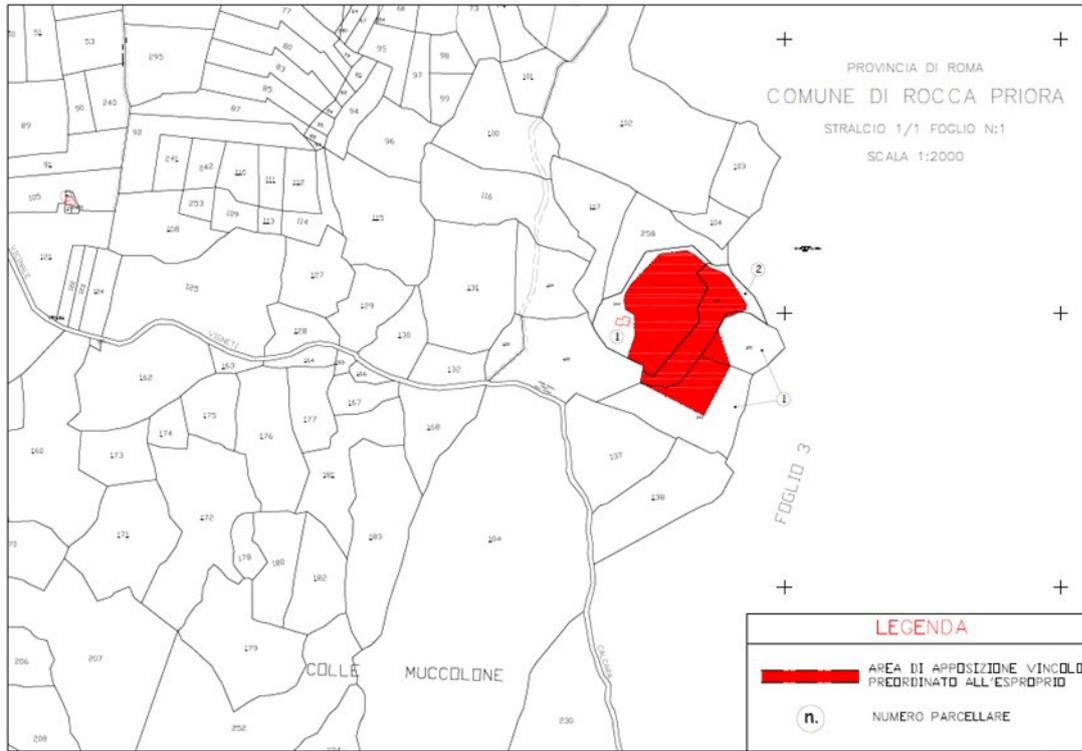
Nel dettaglio dei singoli casi previsti dalla legge gli elaborati dovranno essere così rappresentati:

- **Art. 11**

Ogni stralcio servirà a rappresentare porzioni di foglio catastale con indicate le aree soggette al vincolo preordinato all'esproprio e/o variante urbanistica, nonché l'indicazione dei numeri di partita (NP), che seguono l'andamento del tracciato, corrispondenti a quanto riportato nell'elenco ditte. Su tali stralci sarà possibile anche indicare sagome di impianti esistenti (qualora di interesse per il progetto in esame), sedi stradali e corsi d'acqua esistenti, strumentalmente rilevati in loco, qualora difformi da quanto riportato sulla mappa catastale. I tipi e gli spessori delle linee, con i relativi pennini da impiegare devono corrispondere a quanto stabilito nella legenda riportata di seguito. La scala di rappresentazione dovrà rispettare quella dettata dal foglio originale fornito dall'Agenzia delle Entrate. La scala dimensionale dovrà essere indicata sulla singola tavola, assieme alle informazioni sul Comune, Provincia, Sezione, numero di foglio ed eventuale allegato e numero dello stralcio. Nel layout andrà riportata una legenda contenente esclusivamente le tipologie di linee e campiture rappresentate nello stesso stralcio, nonché il simbolo di NP, se presenti.

LEGENDA	
	AREA DI APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL' ESPROPRIO E/O VARIANTE URBANISTICA
	NUMERO PARCELLARE
	RILIEVO TOPOGRAFICO CORSI D'ACQUA
	RILIEVO TOPOGRAFICO VIABILITA'
	AREA IMPIANTO ESISTENTE

Legenda stralcio catastale per procedura Art. 11



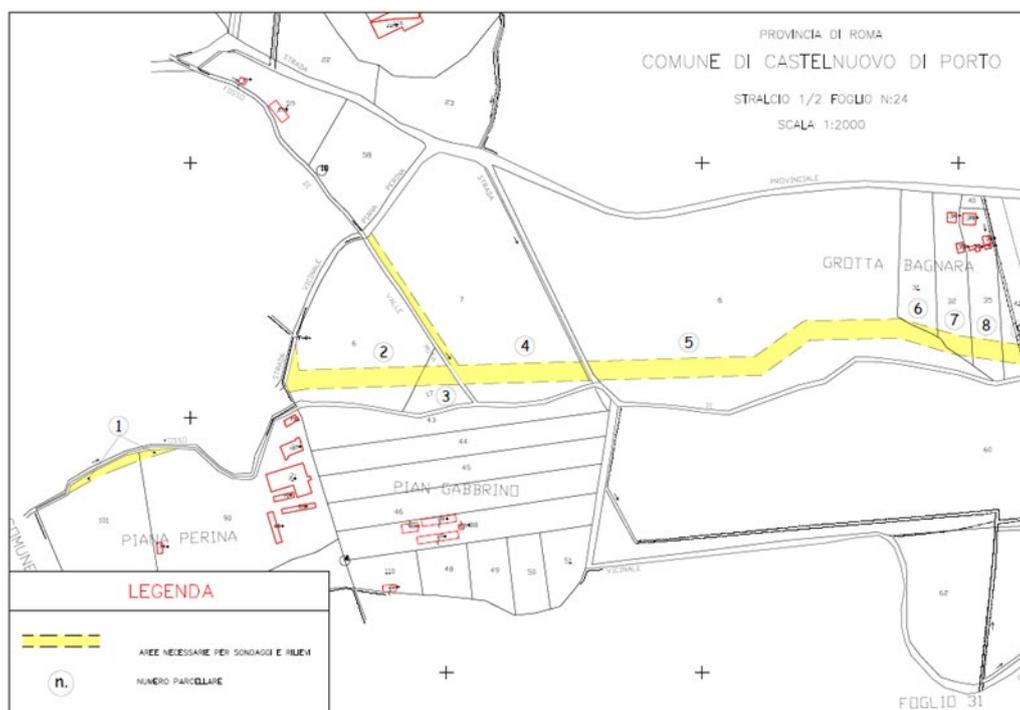
Esempio stralcio catastale per procedura Art. 11

- Art. 15 -

Ogni stralcio servirà a rappresentare porzioni di foglio catastale con indicate le aree necessarie per sondaggi del sottosuolo e rilievi, nonché l'indicazione dei numeri di partita (NP), che seguono l'andamento del tracciato, corrispondenti a quanto riportato nell'elenco ditte. Su tali stralci sarà possibile anche indicare sagome di impianti esistenti (qualora di interesse per il progetto in esame), sedi stradali e corsi d'acqua esistenti, strumentalmente rilevati il loco, qualora difformi da quanto riportato sulla mappa catastale. I tipi e gli spessori delle linee, con i relativi pennini da impiegare devono corrispondere a quanto stabilito nella legenda riportata di seguito. La scala di rappresentazione dovrà rispettare quella dettata dal foglio originale fornito dall'Agenzia delle Entrate. La scala dimensionale dovrà essere indicata sulla singola tavola, assieme alle informazioni sul Comune, Provincia, Sezione, numero di foglio ed eventuale allegato e numero dello stralcio. Nel layout andrà riportata una legenda contenente esclusivamente le tipologie di linee e campiture rappresentate nello stesso stralcio, nonché il simbolo di NP, se presenti.

LEGENDA	
	AREA NECESSARIA PER SONDAGGI E RILIEVI
	NUMERO PARCELLARE
	RILIEVO TOPOGRAFICO CORSI D'ACQUA
	RILIEVO TOPOGRAFICO VIABILITA'
	AREA IMPIANTO ESISTENTE

Legenda stralcio catastale per procedura Art. 15



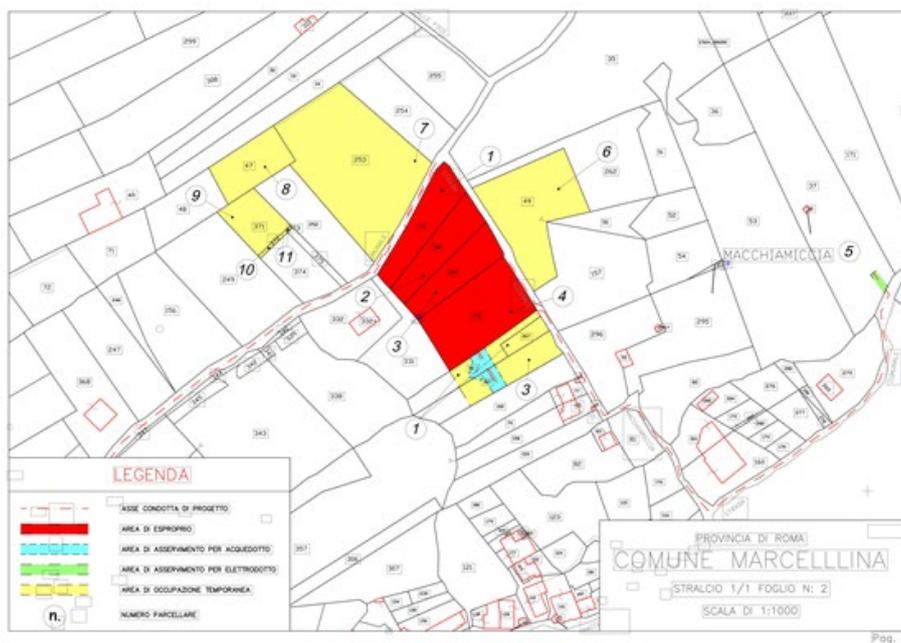
Esempio stralcio catastale per procedura Art. 15

- Art. 16

Ogni stralcio servirà a rappresentare porzioni di foglio catastale con indicati il tracciato della nuova condotta, le aree interessate da occupazione temporanea, servitù (passaggio, fognatura, acquedotto, elettrodotto, ecc.) ed esproprio, nonché l'indicazione dei numeri di partita (NP), che seguono l'andamento del tracciato, corrispondenti a quanto riportato nell'elenco ditte. Su tali stralci sarà possibile anche indicare sagome di impianti esistenti (qualora di interesse per il progetto in esame), sedi stradali e corsi d'acqua esistenti, strumentalmente rilevati il loco, qualora difformi da quanto riportato sulla mappa catastale. I tipi e gli spessori delle linee, con i relativi pennini da impiegare devono corrispondere a quanto stabilito nella legenda riportata di seguito. La scala di rappresentazione dovrà rispettare quella dettata dal foglio originale fornito dall'Agenzia delle Entrate. La scala dimensionale dovrà essere indicata sulla singola tavola, assieme alle informazioni sul Comune, Provincia, Sezione, numero di foglio ed eventuale allegato e numero dello stralcio. Nel layout andrà riportata una legenda contenente esclusivamente le tipologie di linee e campiture rappresentate nello stesso stralcio, nonché il simbolo di NP, se presenti.

LEGENDA	
	ASSE CONDOTTA DI PROGETTO
	AREA DI ESPROPRIO
	AREA DI ASSERVIMENTO PER ACQUEDOTTO
	AREA DI ASSERVIMENTO DI PASSAGGIO E ACQUEDOTTO (o FOGNATURA)
	AREA DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA
	AREA DI ASSERVIMENTO DI PASSAGGIO
	AREA DI ASSERVIMENTO PER FOGNATURA
	NUMERO PARCELLARE
	RILIEVO TOPOGRAFICO CORSI D'ACQUA
	RILIEVO TOPOGRAFICO VIABILITA'
	AREA IMPIANTO ESISTENTE

Legenda stralcio catastale per procedura Art. 16



Esempio stralcio catastale per procedura Art. 16

5.3 ITER PATRIMONIALE IN PRESENZA DI VARIANTE URBANISTICA

In caso di presenza di Variante Urbanistica, accertata dal PM tramite il Responsabile del CdC Autorizzazioni, la procedura relativa all'Art. 16 viene di fatto sospesa per quanto concerne le condotte e le aree private non interessate dalla variante.

Si dispone solo la documentazione relativa all'Art. 11 (apposizione del vincolo preordinato all'esproprio).

La valenza temporale dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio da parte del Comune ha durata quinquennale e pertanto prima di detta scadenza deve essere perfezionata, previa approvazione della Variante Urbanistica, la procedura Art. 16 per l'ottenimento dell'approvazione del progetto e dichiarazione di Pubblica Utilità.

Per le linee guida dell'Art. 11 e dell'Art. 16 riferirsi ai punti precedenti.

6 ACCORDI BONARI

In caso di numero limitato di Ditte da interessare con la normale procedura di cui all'Art. 16, per motivi di urgenza o di adeguamento della procedura già in essere, possono essere tentati degli accordi bonari al fine di velocizzare e/o consentire il perfezionamento dell'iter Patrimoniale.

Gli accordi bonari, di cui in precedenza, possono essere tentati anche per la risoluzione di problematiche legate agli Art. 15 o per problematiche legate alle fasi di Direzione dei Lavori.

La documentazione necessaria, da produrre da parte del PM, ricalca quella riportata nei punti precedenti Art. 15 e Art. 16.

7 STIMA ONERI PATRIMONIALI

La stima è finalizzata alla definizione dell'importo complessivo da stanziare nell'ambito del progetto a copertura degli oneri patrimoniali previsti e va inserito nel Quadro Economico del progetto.

Al fine di consentire l'esatta definizione di detti oneri, il PM deve fornire la seguente documentazione:

- P.R.G.
- P.P.E.
- Planimetrie di progetto

La stima dovrà riportare la quantificazione dei seguenti oneri:

- - Espropri
- - Servitù (acquedotto, fognatura, passaggio, ecc...)
- - Occupazione temporanea
- - Danni a soprassuoli;
- - Contenziosi;
- - Convenzioni
- - Spese generali e di pubblicazioni;

- - Spese notarili;
- - Oneri per frazionamento e accatastamento;

La stima è redatta in forma tabellare mediante foglio WORD in formato A4, dovrà avere, chiaramente indicato nell'intestazione, il titolo del progetto e per ogni singola voce di spesa gli importi arrotondati per eccesso.

STIMA

"TITOLO PROGETTO"

QUADRO ECONOMICO ONERI PATRIMONIALI (IVA ESENTI)	
Esproprio	€ -
Servitù (acquedotto, fognatura, passaggio)	€ -
Occupazioni temporanee (5 anni)	€ -
Danni e soprassuoli	€ -
Contenziosi	€ -
Convenzioni	€ -
Importo totale	€ -

QUADRO ECONOMICO ONERI PATRIMONIALI (SOGETTI AD IVA)	
Spese Generali e di Pubblicazioni	€ -
Spese Notarili	€ -
Spese per Frazionamenti e Accatastamenti	€ -
Importo totale	€ -

Esempio Stima oneri patrimoniali

8 ELENCO MODULI

Titolo modulo	Codice modulo
Check List - Attività Patrimoniali e Tecnico-Amministrative	MD LG009A