



COMUNE DI RIANO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
in località Stazione per l'attuazione della "Zona
destinata a Riqualficazione Urbana" approvata
con D.G.R. n.968 del 03/11/2022 e pubblicata
sul BURL n.93 del 10/12/2022

OGGETTO: REALIZZAZIONE DI UN MARCIAPIEDE DI COLLEGAMENTO TRA LA STAZIONE FERROVIARIA E LA STRADA DI MONTE PRIMO					IL RUP Ing. Claudia Manuguerra			
CIG:		CUP:						
N.	REVISIONE				DATA			
01								
02								
03								
04								
☒ PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA					☐ PROGETTO ESECUTIVO			
☐ STATO DEI LUOGHI			☒		PROGETTO			
☐ RILIEVO		☒ ARCHITETTURA		☐ STRUTTURE		☐ IMPIANTI		
ENTE: COMUNE DI RIANO Largo Giovanni Falcone e Paolo Borsellino, 1 00060 - Riano (RM) C.F. 02682200585 P.I. 0110131003 segreteria.comune.riano@pec.it				SOCIETA' PROPONENTE: GREEN POINT S.R.L. Via Quartarella, 22 00060 - Riano (RM) C.F./ P.I. 16351431008 centrogreenpoint@gmail.com				
								
ELABORATO DESCRITTIVO		TAVOLA N. 25		DESCRIZIONE DELLA TAVOLA PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO			SCALA	
				P.P.		E.D.	00	01
							DATA 25/06/2026	

1. Premessa e finalità dell'elaborato.....	3
2 Riferimenti normativi e campo di applicazione	4
3. Inquadramento territoriale, urbanistico e catastale.....	5
4. Descrizione dell'opera e ambiti interessati	6
5. Quadro superfici da elaborato	7
6. Elenco delle particelle e dei soggetti catastali	8
7. Interferenze con servizi, accessi e opere preesistenti.....	9
8. Criteri di calcolo delle indennità.....	10
9. Calcolo delle indennità	12
9.1 Indennità di Esproprio Definitivo:	12
9.2 Indennità di Occupazione Temporanea.....	12
10. Conclusioni.....	13

1. Premessa e finalità dell'elaborato

Il piano particellare degli espropri, degli asservimenti e delle interferenze con i servizi individua le aree necessarie alla realizzazione del marciapiede di collegamento tra la stazione ferroviaria e la strada di Monte Primo. L'elaborato ha la funzione di raccordare il progetto dell'opera con la disponibilità delle aree con la previsione economica delle indennità.

L'intervento consiste nella realizzazione di un percorso pedonale lungo circa 130,00 ml, con larghezza funzionale prevalente pari a 1,50 ml, completo di fondazione, cordoli, pavimentazione in masselli autobloccanti, canalette/caditoie, muretto, copertina e recinzione metallica. L'opera è finalizzata al miglioramento della sicurezza pedonale e della continuità dei percorsi tra l'ambito della stazione ferroviaria e Via di Monte Primo.

Il presente documento individua le particelle catastali interessate, le superfici di esproprio e di occupazione temporanea.

2 Riferimenti normativi e campo di applicazione

- D.Lgs. 36/2023, Allegato I.7, art. 33, per i contenuti del piano particellare di esproprio nel PFTE.
- D.P.R. 327/2001 e s.m.i., Testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, per procedure, indennità, occupazioni temporanee e dichiarazione di pubblica utilità.
- D.Lgs. 36/2023, art. 41, per il quadro generale della progettazione dei lavori pubblici.
- D.Lgs. 81/2008, per gli aspetti collegati alla cantierizzazione e alla sicurezza nelle aree temporaneamente occupate.
- Normativa catastale e disposizioni tecniche dell'Agenzia delle Entrate - Catasto, per mappe, visure, tipi di frazionamento e identificazione delle ditte intestatarie.
- Normativa urbanistica e di settore applicabile al Programma Integrato di Intervento in località Stazione del Comune di Riano.

Il piano ha campo di applicazione limitato alle aree necessarie per l'opera principale, per le opere accessorie e per le occupazioni temporanee di cantiere.

3. Inquadramento territoriale, urbanistico e catastale

L'intervento ricade nel Comune di Riano, nell'ambito del Programma Integrato di Intervento in località Stazione, lungo Via Flaminia, in prossimità dell'accesso a Via Monte Primo e della località Stazione, come da Tavola che segue. La Planimetria particellare di dettaglio, dove sono evidenziati con colori diversi: in Verde area di esproprio e in giallo area di esproprio temporaneo, è riportata al successivo Punto 5

Figura 1 - Estratto dell'inquadramento territoriale e catastale da elaborato

4. Descrizione dell'opera e ambiti interessati

Il progetto prevede un marciapiede pedonale di collegamento tra la stazione ferroviaria e la strada di Monte Primo della lunghezza di circa 130 ml ed una larghezza di ml. 1,50, con stratigrafia composta da fondazione in misto granulare, calcestruzzo/sottofondo, letto di posa in sabbia, pavimentazione in masselli autobloccanti, cordolo in calcestruzzo, muretto in blocchi di cls, copertina, caditoia e recinzione in pannelli grigliati metallici zincati.

Le aree potenzialmente interessate dal piano particellare sono riconducibili a due categorie: sedime definitivo dell'opera e aree di occupazione temporanea per cantiere.

5. Quadro superfici da elaborato

La tavola individua, per il Foglio 4, le seguenti particelle e superfici.

Foglio	Particella	Esproprio (mq)	Occupazione temporanea (mq)	Note
4	684	88,5	35,1	Da confermare con frazionamento finale a lavori ultimati
4	89	90,3	33,8	Da confermare con frazionamento finale a lavori ultimati
4	90	61,5	32,6	Da confermare con frazionamento finale a lavori ultimati
4	91	1,1	24,7	Da confermare con frazionamento finale a lavori ultimati
4	99	4,6	25,0	Da confermare con frazionamento finale a lavori ultimati
4	92	47,8	66,5	Da confermare con frazionamento finale a lavori ultimati
4	110	28,3	37,6	Da confermare con frazionamento finale a lavori ultimati
Totale		322,1	255,3	Totali da B24

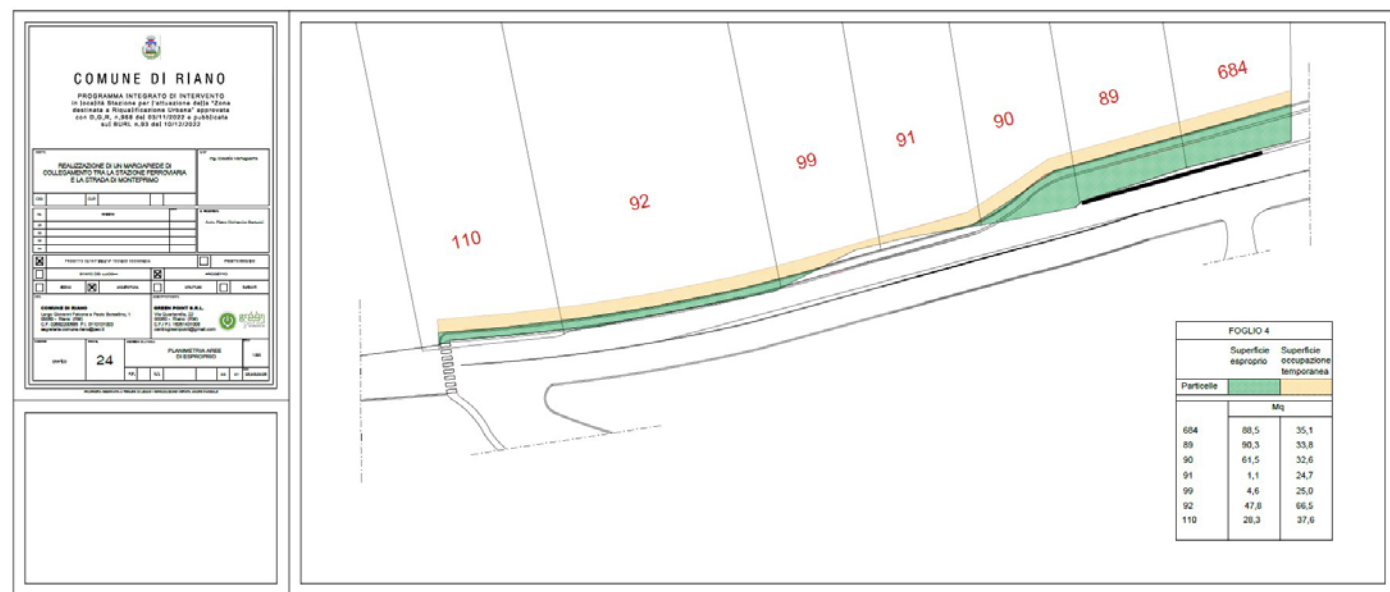


Figura 2 - Planimetria aree di esproprio e occupazione temporanea da elaborato B24.

6. Elenco delle particelle e dei soggetti catastali

L'elenco seguente costituisce schema del piano particellare. Gli intestatari catastali, le quote di proprietà, le superfici catastali complessive, la qualità/classe e le indennità sono state desunte mediante visure catastali aggiornate.

CATASTO URBANO															
N.	Foglio	Part.	Sub.	Ditta/Destinatario	cat.	cl.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita/ €	Esproprio mq	Occupazione temporanea mq	Valore/mq esproprio	Valore/mq occ. temp.	Totale indennizzo	Note
1	4	684	2	Groza Appalti Edili Srl	A/7	4	12,5 vani	3360mq	1.355,70	88,5	35,1	3,3	1,65	349,965	Area urbana
			501		A/7	3	6,5 vani	189 mq	604,25						
			502		C/4	1	28 mq	380mq totali	21,69						
			503		C/2	1	28 mq	39 mq totali	17,35						
2		89	503	1426,854	A/4	2	3,5 vani	94 mq	171,72	90,03	33,8	3,3	1,65	352,869	Area urbana
3			Filice Enzo	A/4	2	4,5 vani	74 mq	220,79							
				A/4	2	4,5 vani	74 mq	220,79							
				F/5		115 mq									
				C/2	3	37 mq	44 mq totali	32,49							
4			1	Filice Simona	A/4	2	4,5 vani	76 mq	220,79						
		A/4			2	4,5 vani	76 mq	220,79							
5		90	2	Perini Giancarlo	A/4	2	4,5 vani	116 mq	220,79	61,5	32,6	3,3	1,65	256,74	Area urbana
501			Perini Gabriella	A/4	2	5,5 vani	141 mq	269,85							
			Perini Giancarlo	A/4	2	5,5 vani	141 mq	269,85							
			Perini Maria Liliana	A/4	2	5,5 vani	141 mq	269,85							
			Perini Mario	A/4	2	5,5 vani	141 mq	269,85							
7		91	2	Grimaldi Giuseppina	A/7	3	5 vani	106 mq	464,81	1,1	24,7	3,3	1,65	44,385	Area urbana
3		A/7	3		3 vani	70 mq	278,89								
8		92	3	Farina Barbara	C/2	6	48 mq	66 mq totali	69,41	47,8	66,5	3,3	1,65	267,465	Area urbana
502			A/7		3	5,5 vani	136 mq	511,29							
9			4	Farina Angelo	A/3	2	5,5 vani	139 mq	397,67						
					503	C/2	3	97 mq	131 mq totali						
10	110	502	D'agostino Alessandro	A/7	4	4,5 vani	108 mq	488,05	28,3	37,6	3,3	1,65	155,43	Area urbana	
		503		A/7	4	4,5 vani	154 mq	488,05							
		504		C/6	5	123 mq	133 mq totali	127,05							
											Totale Catasto Urbano			1.426,85	

CATASTO TERRENI														
n	foglio	part.	Ditta/Destinatario	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom	Red. Agr.	Esproprio mq	Occ. Temp/mq	Valore/mq esproprio	Valore/mq occ. temp.	Totale indennizzo	Note
1	4	99	Farina Fernando	seminativo	4	1.100 mq	3,12	5,11	4,6	25	3,3	1,65	56,43	Area agricola
Totale Catasto Terreni													56,43	

7. Interferenze con servizi, accessi e opere preesistenti

Il progetto si sviluppa in ambito stradale e in prossimità dell'entrata di Via Monte Primo. La planimetria di progetto B22 riporta il tracciato del marciapiede e l'indicazione di un attraversamento pedonale. Le potenziali interferenze riguardano accessi, margini stradali, caditoie, eventuali sottoservizi, segnaletica, aree di cantiere e transito pedonale/veicolare.

Interferenza	Descrizione	Ipotesi di risoluzione	Oneri
Reti e sottoservizi	Trattasi di banchina stradale non vi sono linee idriche, fognarie, elettriche, telefoniche o pubblica illuminazione		Non ci sono oneri
Regimazione acque	Caditoie, canalette e deflusso superficiale	Verifica quote, raccordi e recapiti	Compreso nelle lavorazioni/progetto
Accessi e viabilità	Accesso Via Monte Primo, traffico locale, percorsi provvisori	Ordinanza, segnaletica, fasi di cantiere	Da coordinare con PSC

8. Criteri di calcolo delle indennità

Il quadro economico prevede la voce B7 - Acquisizione aree o immobili e indennizzi pari a Euro 3.121,15. Tale importo costituisce la copertura economica preliminare per le indennità connesse alle aree.

La determinazione dell'indennità è regolata dal D.P.R. n. 327/2001 (Testo Unico Espropri). Trattandosi di aree non edificabili, in quanto le cubature ammissibili sui lotti sono state completamente assorbite dai fabbricati ivi insistenti, per i valori di riferimento è stato applicato il Valore Agricolo Medio (VAM) fissato dalla Commissione Provinciale Espropri della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Inoltre, le aree sono ubicate entro il limite dei 30 metri di rispetto della linea ferroviaria, dei 40 metri di rispetto della strada statale Flaminia e in area soggetta a tutela di interesse archeologico ai sensi del PTPR.

Il Comune di Riano appartiene alla Regione Agraria n. 4 (Colline del Basso Tevere). Le quotazioni ufficiali per le qualità colturali riscontrate in sito sono le seguenti:

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI ROMA E SOTTOCOMMISSIONE DI ROMA CAPITALE

(art. 41, 4° comma, D.P.R. 327/2001 ex art. 16 Legge 22/10/71 n° 865, come modificato dall'art. 14, 4° comma Legge 28/01/77 n° 10)

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI "VAM" PER IL TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI ROMA																
Valori Agricoli Medi (VAM) validi per l'anno 2026 (€/ha)																
TIPO DI COLTURA	Regione Agraria N° 1 valori medi/Ha	Regione Agraria N° 2 valori medi/Ha	Regione Agraria N° 3 valori medi/Ha	Regione Agraria N° 4 valori medi/Ha	Regione Agraria N° 5 valori medi/Ha	Regione Agraria N° 6 valori medi/Ha	Regione Agraria N° 7 valori medi/Ha	Regione Agraria N° 8 valori medi/Ha	Regione Agraria N° 9 valori medi/Ha	Regione Agraria N° 10 valori medi/Ha	Regione Agraria N° 11 valori medi/Ha	Regione Agraria N° 12 valori medi/Ha	Regione Agraria N° 13 valori medi/Ha	Regione Agraria N° 14 valori medi/Ha	Regione Agraria N° 15 valori medi/Ha	Regione Agraria N° 16 valori medi/Ha
Seminativo	12.300	11.900	35.000	33.000	27.500	33.000	34.000	21.800	30.400	39.000	36.100	36.100	34.200	40.000	36.100	35.000
Sem. Arborato	12.300	11.900	35.000	33.000	27.500	31.500			30.400	39.000	37.000	37.000	35.100	41.000	37.000	35.000
Sem. Irriguo	20.400		42.000		31.500	36.000			37.000	52.000	47.500	47.500	44.600	52.000	47.500	46.000
Sem. Arb. Irr.	20.400					36.000										
Prato	11.400	10.400		26.000	20.000	31.000	30.000	19.900		34.000	31.300	31.300	29.400	35.000	31.300	27.000
Prato Arb.	11.400	10.400														
Prato Irriguo										36.000						
Orto	29.400	27.500	46.000	43.000		43.000	37.000	28.500	42.700	59.000	43.700	43.700	40.800	48.000	43.700	48.000
Orto Irriguo	32.300	29.400	50.000	48.000	47.000	48.000	45.000	35.100	50.300	73.000	64.600	64.600	60.800	71.000	64.600	61.000
Frutteto	26.100				37.000	39.500	35.000	31.300	40.800	49.000	37.000	37.000	35.100	41.000	37.000	41.000
Vigneto	26.100		42.000	40.000	29.000	28.000	34.000	25.600	31.300	60.000	44.600	44.600	44.600	49.000	44.600	49.000
Uliveto	21.900		33.300	33.300	33.300	33.300	36.200	34.400	21.400	36.200	25.100	25.100	25.100	27.400	25.100	27.400
Castagneto	16.100	17.100	25.000		21.000	21.000	21.000	18.000	17.100	28.000						
Canneto	4.000		4.700	5.100	4.200	5.100	4.200	4.000	6.400	7.600	8.100	8.100	8.100	8.500	8.100	
Pascolo	4.000	3.200	7.600		5.100	6.800	6.800	4.800	6.500	9.300	12.100	12.100	12.100	13.600	12.100	7.600
Pascolo Arb.	4.000	3.200	7.600	6.800	5.100	6.800	6.800	4.800	6.500	9.300	12.100	12.100	12.100	13.600	12.100	7.600
Pascolo Ces.	4.000		7.600	6.800	5.100	6.800	6.800	4.800	6.500	9.300	12.100	12.100	12.100	13.600	12.100	7.600
Incolto Prod.	1.400		3.000	2.000	2.000	2.000	2.000	1.900	2.800	4.000	5.700	5.700	5.700	6.000	5.700	4.500
Bosco A. Fus.	4.200	4.200	9.000		7.200	9.400	9.000	7.600	7.600	11.700	10.200	10.200	10.200	11.700	10.200	11.700
Bosco ceduo	3.600	3.600	7.600	7.600	6.100	8.000	7.600	6.600	6.600	9.100	8.000	8.000	8.000	8.300	8.000	8.300
Bosco Misto	3.200	3.200									8.000	8.000	8.000	8.300	8.000	8.300

9. Calcolo delle indennità

9.1 Indennità di Esproprio Definitivo:

L'indennità per le aree da acquisire in via definitiva al patrimonio pubblico si calcola moltiplicando la superficie geometrica occupata dal marciapiede per il valore unitario della specifica qualità catastale del terreno:

$$\text{Superficie Esproprio (mq)} \times \text{VAM} \text{ (€/mq)}$$

$$\text{Tipo di coltura} = \text{seminativo} \times \text{valore al mq } 3,30 \text{ €}$$

9.2 Indennità di Occupazione Temporanea

Ai sensi dell'Art. 50 del D.P.R. 327/2001, per l'area occupata temporaneamente per le esigenze di cantiere (prevista in mesi sei) viene corrisposta per ogni anno di occupazione un'indennità pari a un dodicesimo (1/12) di quanto spetterebbe in caso di esproprio definitivo della medesima area:

$$\text{Superficie Occupazione (mq)} \times \text{VAM (€/mq)} / 12$$

$$\text{Tipo di coltura} \times \text{valore al mq. } € 3,30/12 = € 0.275 \text{ al mese}$$

10. Conclusioni

In conclusione, il piano particellare individua in via preliminare le aree interessate dal marciapiede sul Foglio 4, particelle 684, 89, 90, 91, 99, 92 e 110, per complessivi 322,1 mq di esproprio e 255,3 mq di occupazione temporanea. La copertura economica preliminare è indicata nella voce B7 del quadro economico, pari a Euro 1.483,28