



CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI RIETI

(D.P.R. n° 1383 del 27 Settembre 1965)
(Ente Pubblico Economico – art. 36 Legge n° 317 del 05 Ottobre 1991)

REGOLAMENTO SULLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE

Approvato con deliberazione di C.d.A. n. 81/10 del 20.12.2010

** Norma*

La normativa preesistente è stata sostituita dal D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 recante "**Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità**". (G.U. n. 189 del 16 agosto 2001 - Suppl. Ordinario n. 211)

** Glossario*

- a) per "espropriato", si intende il soggetto, pubblico o privato, titolare del diritto espropriato; analogo significato viene individuato con la dicitura "ditte";
- b) per "autorità espropriante", si intende l'autorità amministrativa titolare del potere di espropriare e che cura il relativo procedimento, ovvero il concessionario di un'opera pubblica, al quale sia stato attribuito tale potere, in base ad una norma;
- c) per "beneficiario dell'espropriazione", si intende il soggetto, pubblico o privato, in cui favore è emesso il decreto di esproprio;
- d) livelli di definizione in cui si articola la progettazione di un'opera pubblica e/o privata:
 - 1) progetto preliminare: "Il progetto preliminare stabilisce i profili e le caratteristiche più significative degli elaborati dei successivi livelli di progettazione, in funzione delle dimensioni economiche e della tipologia e categoria dell'intervento" (Art.18 D.P.R. 21 dicembre 1999, n.554); " Il progetto preliminare dovrà ... consentire l'avvio della procedura espropriativa" (Art.16 L.14 febbraio 1994 n.109);
 - 2) progetto definitivo: "Il progetto definitivo, redatto sulla base delle indicazioni del progetto preliminare approvato e di quanto emerso in sede di eventuale conferenza di servizi, contiene tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio della concessione edilizia, dell'accertamento di conformità urbanistica o di altro atto equivalente" (Art.25 D.P.R. 554/99); "L'approvazione del progetto definitivo da parte di una amministrazione aggiudicatrice equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza dei lavori" (Art.14 L. 109/94);
 - 3) progetto esecutivo: " Il progetto esecutivo costituisce la ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni e, pertanto, definisce compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare. Restano esclusi soltanto i piani operativi di cantiere, i piani di approvvigionamenti, nonché i calcoli relativi alle opere provvisori..." (Art.35 D.P.R. 554/99).



Principali fasi della procedura espropriativa per l'esecuzione di opere di pubblica utilità.

CAP.1: Presupposti per l'avvio della procedura espropriativa.

Il presente regolamento si riferisce alla disciplina dell'espropriazione, anche a favore di privati, dei beni immobili o di diritti relativi ad immobili, per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità. Si considera opera pubblica o di pubblica utilità anche la realizzazione degli interventi necessari per l'utilizzazione da parte della collettività di beni o di terreni, o di un loro insieme, di cui non è prevista la materiale modificazione o trasformazione.

Sono presupposti per l'avvio della procedura espropriativa:

· APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE.

“Il progetto preliminare stabilisce i profili e le caratteristiche più significative degli elaborati dei successivi livelli di progettazione, in funzione delle dimensioni economiche e della tipologia e categoria dell'intervento, ed è composto, salva diversa determinazione del responsabile del procedimento, dai seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa;*
- b) relazione tecnica;*
- c) studio di prefattibilità ambientale;*
- d) indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari;*
- e) planimetria generale e schemi grafici;*
- f) prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;*
- g) calcolo sommario della spesa.”*

· AVVISO dell'AVVIO del PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO ex ART. 7 L. 7 AGOSTO 1990, N. 241 e s.m.i.

L'Ente provvede a dare notizia dell'avvio del procedimento mediante comunicazione personale ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti. Nella comunicazione devono essere indicati:

- a) l'amministrazione competente per l'approvazione del progetto di realizzazione di opera pubblica o di pubblica utilità;
- b) l'oggetto del procedimento promosso;
- c) l'ufficio o la persona responsabile del procedimento;
- d) l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti.

Nel caso in cui per il numero dei destinatari la comunicazione personale non sia possibile o risulti particolarmente gravosa, l'Ente provvede con forme di pubblicità idonee di volta in volta stabilite dall'Ente medesimo (la pubblicazione su testate giornalistiche).

Nel caso in cui i soggetti in esame non siano conosciuti, si provvede alla pubblicazione dell'avviso nell'albo pretorio del Comune in cui si trovano i beni.

Entro il termine di 30 gg. dalla comunicazione, gli interessati possono presentare osservazioni



scritte presso gli uffici del Consorzio Industriale.

· APPROVAZIONE del PROGETTO DEFINITIVO con CONTESTUALE DICHIARAZIONE di PUBBLICA UTILITÀ, INDIFFERIBILITÀ e URGENZA dei LAVORI. (*art. 98 del D.lgs. n. 163/2006 - Codice Unico degli Appalti e Contratti - ex art.14 c. 13 L. 11 febbraio 1994 n. 109*)

L'approvazione del progetto definitivo necessariamente presuppone la decisione di promuovere la procedura espropriativa per l'acquisizione degli immobili necessari alla realizzazione dell'opera di pubblica utilità.

Al progetto dovranno essere allegati:

- PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO (art. 31 del D.P.R. n. 207/2010 - *ex art. 33 D.P.R. 554/1999*), il quale deve contenere in particolare l'indicazione delle mappe catastali sulle quali siano individuate le aree da espropriare, nonché l'elenco delle ditte che in catasto risultano proprietarie dell'immobile da espropriare.

Per quanto attiene l'elenco delle ditte espropriande, è necessaria una verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per ovviare ai possibili ritardi nell'aggiornamento catastale a cura dell'Agenzia del Territorio.

- PLANIMETRIE DEI PIANI URBANISTICI VIGENTI, quindi lo stralcio del P.R.C. vigente, relativo alle aree da espropriare.

- RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'OPERA o DELL'INTERVENTO DA REALIZZARE.

- RELAZIONI: GEOLOGICA, GEOTECNICA, IDROLOGICA, IDRAULICA, SISMICA;

- RELAZIONI TECNICHE SPECIALISTICHE;

- RILIEVI PLANOALTIMETRICI E STUDIO DI INSERIMENTO URBANISTICO;

- ELABORATI GRAFICI;

- STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE OVE PREVISTO DALLE VIGENTI NORMATIVE OVVERO STUDIO DI FATTIBILITÀ AMBIENTALE ;

- CALCOLI PRELIMINARI DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI;

- DISCIPLINARE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE DEGLI ELEMENTI TECNICI;

- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO;

- QUADRO ECONOMICO.

Nel caso in cui l'adozione del progetto comporti anche una variante al P.R.G. è necessario attendere la relativa approvazione da parte della Giunta Comunale interessata.

L'Ente provvederà a contro-dedurre le eventuali osservazioni proposte dagli interessati contestualmente all'approvazione del progetto, che potrà, se del caso e compatibilmente con il piano preliminare, essere modificato in accoglimento delle osservazioni medesime. (Cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, sent. 20 giugno 1983 n.443 - "*è illegittima la procedura di espropriazione qualora non sia esplicita nei confronti o dei proprietari effettivi o degli intestatari catastali dei beni*").



CAP.2: Avvio della procedura espropriativa.

· DEPOSITO di DOCUMENTAZIONE - COMUNICAZIONE agli INTERESSATI per EVENTUALI OSSERVAZIONI .

Presso il Consorzio Industriale v'è depositata la seguente documentazione:

- la relazione esplicativa dell'opera o dell'intervento da realizzare;
- piano particellare di esproprio;
- planimetrie dei piani urbanistici vigenti.

Entro 15 giorni dal deposito si deve provvedere alla notifica agli espropriandi dell'avvenuto deposito - La legge prevede che la notifica sia effettuata al proprietario individuato dalle risultanze catastali; peraltro, è opportuno un accertamento presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Entro il termine di 30 giorni dalla data di notifica, gli interessati possono presentare osservazioni scritte depositandole presso gli Uffici Consortili. Entro i successivi 30 giorni l'Ente espropriante redigerà delibera di controdeduzioni.

Successivamente, si dà luogo all' APPROVAZIONE DEL PROGETTO dell'opera da realizzare, tenendo conto anche delle osservazioni presentate dagli interessati.

CAP.3: Richiesta di determinazione indennità provvisoria di esproprio.

· DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ PROVVISORIA DI ESPROPRIO

L'Ente espropriante determina l'indennità provvisoria di esproprio e il decreto di determinazione deve essere, a cura dell'Ente espropriante:

- affisso all'albo pretorio del Comune interessato;
- notificato alle ditte espropriande nelle forme previste per la notifica degli atti processuali civili o tramite raccomandata A/R.

Se, decorsi 30 giorni dalla notifica, l'espropriando manifesta la volontà di concordare la CESSIONE VOLONTARIA del bene, l'ente espropriante provvede alla stipula di apposito atto di compravendita e al pagamento dell'indennità stabilita.

In alternativa l'espropriando può manifestare la volontà di accettare l'indennità; in tal caso, l'ente espropriante procede con l'*iter* espropriativo e procede al pagamento dell'indennità accettata.

Se l'espropriando non manifesta la volontà di concordare la cessione volontaria del bene, la procedura espropriativa prosegue con la fase successiva.

CAP. 4: Deposito dell'indennità provvisoria.

· DEPOSITO DELL'INDENNITÀ PROVVISORIA DI ESPROPRIO.

L'Ente espropriante emette l'ordinanza di deposito dell'indennità provvisoria di espropriazione presso il M.E.F. - Ministero dell'Economia e delle Finanze (ex Cassa Depositi e Prestiti), allegando:

- copia del decreto di determinazione dell'indennità provvisoria comunicato, al fine di dimostrare



l'avvenuta notificazione nel rispetto delle forme di legge;

– comunicato alle ditte espropriande, nonché ad eventuali terzi, titolari di diritti reali di godimento sui beni da espropriare.

Effettuato il deposito al MEF, l'Ente espropriante prosegue con la fase successiva.

CAP.5: Emissione del decreto di espropriazione definitiva e contestuale determinazione dell'indennità definitiva di esproprio.

• EMISSIONE DEL DECRETO DI ESPROPRIAZIONE DEFINITIVA.

L'Ente espropriante emette il decreto di espropriazione definitiva allegando la seguente documentazione:

- copia della visura catastale;
- copia del tipo di frazionamento;
- eventuale copia di atto di proprietà o di successione.

Emesso il decreto, a cura dell'Ente espropriante, si devono eseguire le seguenti operazioni:

- registrazione e trascrizione del decreto medesimo presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari, entro 15 giorni dalla data di emissione del medesimo;
- notificazione agli espropriati nelle forme degli atti processuali civili.

L'Ente espropriante deve provvedere alla voltura catastale dei beni oggetto di espropriazione.

CAP.6: Indennità definitiva.

• DEPOSITO INDENNITÀ DEFINITIVA DI ESPROPRIO.

Trascorso il termine di 30 giorni dalla notifica della relazione di stima, in assenza di dichiarazione di accettazione dell'indennità da parte degli espropriati, l'Ente espropriante effettua il deposito, presso il MEF, dell'eventuale differenza tra l'indennità definitiva e quella provvisoria.

• SVINCOLO INDENNITÀ DEPOSITATE PRESSO LA CASSA DEPOSITI E PRESTITI

Lo svincolo delle somme depositate presso il MEF avviene su richiesta degli aventi titolo.

CAP.7: Occupazione temporanea o d'urgenza.

• DECRETO DI OCCUPAZIONE D'URGENZA.

Il decreto di occupazione d'urgenza consente l'immissione in possesso, e quindi l'utilizzazione del bene per la realizzazione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, senza attendere il completamento della procedura espropriativa. Ai fini della procedura espropriativa, ha validità, non prorogabile, di 5 anni. Inoltre, qualora l'occupazione non venga effettuata entro 3 mesi dall'emanazione del decreto di occupazione d'urgenza, quest'ultimo perde efficacia.

Il decreto deve essere:

- notificato alle ditte proprietarie degli immobili nelle forme previste per gli atti processuali civili;
- affisso all'Albo pretorio del Comune territorialmente competente per 30 giorni;



• **INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE.**

La determinazione dell'indennità di occupazione può seguire due distinti criteri normativi. È fissata:

— per le aree agricole e non classificabili come edificabili in base alle possibilità legali ed effettive di edificazione —> in misura pari *“per ciascun anno di occupazione ad 1/12 dell'indennità dovuta calcolata a norma dell'art. 50 del T.U.”*;

— per le aree edificabili in base alle possibilità legali ed effettive di edificazione.

Contro la determinazione dell'indennità gli interessati possono proporre opposizione davanti Tribunale Amministrativo regionale, con atto di citazione notificato all'occupante entro 30 giorni dalla comunicazione dell'indennità nelle forme prescritte per la notificazione degli atti processuali civili.

Il periodo da considerare per il calcolo dell'indennità in esame decorre dalla data di immissione in possesso e termina con la data del decreto di espropriazione definitiva.

CAP.8: Ricorso ai decreti.

Contro il decreto d'occupazione d'urgenza e contro il decreto di espropriazione può essere proposto ricorso:

– al Tribunale Amministrativo Regionale competente territorialmente, entro 60 giorni dalla notifica o dalla comunicazione del decreto, ai sensi dell'art. 21 L.6 dicembre 1971 n. 1034;

– al Presidente della Repubblica, con ricorso straordinario, entro 120 giorni dalla notifica e dalla comunicazione del decreto, ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 1199/1971.

Il ricorso straordinario è alternativo rispetto a quello giurisdizionale.

Tutte le spese sostenute dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Rieti per eventuali spese legali, ivi comprese quelle di eventuali contenziosi, le spese di pubblicazione degli atti relativi al procedimento ablativo, quelle relative agli eventuali atti di aggiornamento necessari alla definizione del lotto oggetto del procedimento e quelle eventualmente sostenute per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 21 del DPR 327/01 saranno sommate al prezzo offerto dall'assegnatario, formando così il costo complessivo del lotto a carico dell'assegnatario stesso, anche successivamente alla stipula dell'atto notarile per la vendita del diritto superficario.

CAP.9: Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui al Testo Unico sulle Espropriazioni (DPR n. 327/01) e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso di una nuova disciplina organica delle espropriazioni di fonte nazionale e/o regionale, il presente Regolamento dovrà essere adeguato alla corrispondente normativa.