



## CITTA' DI BARLETTA

*Medaglia d'oro al Valor Militare e al Merito Civile*

*Città della Disfida*

UFFICIO PER LE ESPROPRIAZIONI

Prot. n. \_\_\_\_\_

Barletta, data di protocollo

**Oggetto:** Espropriazione dell'unità immobiliare in piano terra e primo piano sita alla Via Sant'Andrea n. 40, censita nel Catasto fabbricati del Comune di Barletta **al foglio di mappa 130, particella 1, subalterno 4, nonché dell'unità immobiliare in piano terra** sita alla Via Sant'Andrea n. 42, censita nel Catasto fabbricati del Comune di Barletta **al foglio di mappa 130, particella 1, subalterno 5**, entrambe occorrenti per l'attuazione dell'intervento di pubblica utilità, denominato "La Sfida del Borgo - Intervento n. 1 - Recupero funzionale dell'immobile ex Convento Sant'Andrea per Atelier d'Arte e Mestieri", al servizio del territorio comunale - **Ditte espropriande "sub. 4" e "sub. 5": Crudele Chiara + 7 - Comunicazione ex artt. 17, 20 e 26 del D.P.R. n. 327/2001 - Seguito a nota Ufficio Espropri del 05.12.2023, prot. n. 92940.**

### AVVISO PUBBLICO PER IRREPERIBILITA'

### OVVERO PER ASSENZA DEL PROPRIETARIO RISULTANTE DAI REGISTRI CATASTALI

### OVVERO ANCORA PER IMPOSSIBILITÀ INDIVIDUAZIONE DELL'EFFETTIVO

### PROPRIETARIO

*ex art. 14, comma 2, della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 3*

### IL DIRIGENTE UFFICIO ESPROPRI

#### PREMESSO:

- **che** nel sistema introdotto dal D.P.R. n. 327/2001, ai fini espropriativi non è sufficiente la semplice compatibilità urbanistica dell'opera o dell'intervento di pubblica utilità ma occorre, a norma degli artt. 8, comma 1, lett. a) e 9, comma 1, del T.U., una ulteriore e distinta previsione dell'opera medesima da parte del piano regolatore generale con valenza prenotativa ed efficacia di vincolo preordinato alla espropriazione, essendo diverso il concetto di compatibilità urbanistica rispetto a quello di conformità urbanistica ai fini espropriativi;
- **che**, per i motivi dianzi espressi, si impone quindi la previsione nello strumento urbanistico generale della specifica opera pubblica da attuare nonché la sussistenza sul bene da espropriare del vincolo preordinato alla sua ablazione alla sfera pubblica, e dunque l'obbligo di disporre la relativa variante di maggior dettaglio al piano regolatore generale comportante la localizzazione dell'opera medesima ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, e ciò in ossequio al principio per cui l'apposizione del vincolo preordinato alla espropriazione non costituisce procedura *ex se* rispetto a quella di approvazione dello strumento urbanistico generale, ovvero di una sua variante, bensì piuttosto l'effetto della stessa;
- **che** il comma 2 dell'art. 3 del D.P.R. n. 327/2001 prescrive manifestamente che tutti gli atti della procedura espropriativa, compreso il decreto di esproprio, vadano disposti nei confronti del soggetto che nei registri catastali risulti proprietario del bene espropriando, salvo che l'autorità espropriante non abbia avuto tempestiva notizia dell'eventuale diverso proprietario effettivo, con la conseguenza che, fino al momento della liquidazione dell'indennità di esproprio, l'accertamento della proprietà dei beni da espropriare è riferita ancora ed esclusivamente ai registri catastali, rinviando in seguito, ossia all'atto del pagamento dell'indennità provvisoria o definitiva, la verifica probatoria degli effettivi titolari del diritto di proprietà e di possesso del bene e di altri pesi gravanti su di esso;
- **che** per l'esecuzione degli interventi in oggetto emarginati si rende necessario espropriare - **nella sua intera consistenza - l'unità immobiliare in piano terra e primo piano** sita alla Via Sant'Andrea n. 40, distinta nel Catasto fabbricati del Comune di Barletta **al foglio di mappa 130, particella 1, subalterno 4**, avente categoria catastale: A/5, **in proprietà indivisa e cointestata per la rispettiva quota patrimoniale alla ditta ascritta al "sub. 4" dell'elenco delle ditte espropriande unito al piano particellare di esproprio, che di seguito si va ad indicare: Crudele Chiara**, comproprietaria catastale della quota di 3/10; **Crudele Giuseppe**, comproprietario catastale della quota di 3/10; **Catino Angela**, comproprietaria catastale della quota di 66/1620;

- Crudele Antonia**, comproprietaria catastale della quota di 86/1620; **Crudele Gennaro**, comproprietario catastale della quota di 86/1620; **Crudele Maria Giuseppa**, comproprietaria catastale della quota di 162/1620; **Crudele Maria Giuseppina**, comproprietaria catastale della quota di 86/1620; e **Crudele Palma**, comproprietaria catastale della quota di 162/1620;
- **che** per l'esecuzione degli interventi in oggetto emarginati si rende altresì necessario espropriare - **nella sua intera consistenza - l'unità immobiliare in piano terra** sita alla Via Sant'Andrea n. 42, distinta nel Catasto fabbricati del Comune di Barletta **al foglio di mappa 130, particella 1, subalterno 5**, avente categoria catastale: C/2, **in proprietà indivisa e cointestata per la rispettiva quota patrimoniale alla ditta ascritta al "sub. 5" dell'elenco delle ditte espropriande unito al piano particellare di esproprio, che di seguito si va ad indicare:** **Crudele Chiara**, comproprietaria catastale della quota di 3/10; **Crudele Giuseppe**, comproprietario catastale della quota di 3/10; **Catino Angela**, comproprietaria catastale della quota di 66/1620; **Crudele Antonia**, comproprietaria catastale della quota di 86/1620; **Crudele Gennaro**, comproprietario catastale della quota di 86/1620; **Crudele Maria Giuseppa**, comproprietaria catastale della quota di 162/1620; **Crudele Maria Giuseppina**, comproprietaria catastale della quota di 86/1620; e **Crudele Palma**, comproprietaria catastale della quota di 162/1620;
  - **che** con deliberazione n. 95 del 04.06.2021, esecutiva, la Giunta comunale ha approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica denominato "La Sfida del Borgo";
  - **che** il suddetto progetto reca un ampio programma di interventi di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, ivi incluso il progetto di recupero funzionale dell'immobile ex Convento Sant'Andrea per "Atelier d'Arte e Mestieri", in argomento;
  - **che** con deliberazione n. 101 del 14.06.2021 la Giunta comunale ha approvato l'elenco delle ditte catastali nonché gli esiti delle verifiche urbanistiche inerenti al progetto "La Sfida del Borgo", dando atto di indirizzo per l'avvio delle procedure espropriative;
  - **che** con deliberazione n. 19 del 28.10.2021, il Commissario Prefettizio, con i poteri del Consiglio comunale, ha approvato - ai soli fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio - il progetto dell'opera pubblica "La Sfida del Borgo", includente l'intervento di recupero funzionale dell'immobile ex Convento Sant'Andrea per "Atelier d'Arte e Mestieri", di cui trattasi, previo assolvimento degli oneri procedurali in tema di partecipazione degli interessati alla procedura ablativa all'uopo prescritti dall'art. 11, comma 1, lett. a), del D.P.R. n. 327/2001, onde consentire ai soggetti intestatari dei beni immobili oggetto dell'esproprio di formulare le proprie osservazioni;
  - **che** la suddetta deliberazione ha comportato adozione di variante allo strumento urbanistico generale al fine di inserire l'opera pubblica nel PRG e apporre il vincolo preordinato all'uso pubblico degli immobili privati interessati dalla realizzazione dell'opera medesima con le modalità e secondo le procedure di cui all'art. 19, commi 2 e ss. del D.P.R. n. 327/2001, in combinato disposto con il comma 3 dell'art. 12 della legge regionale n. 3/2005, così come modificato dall'art. 6 della legge regionale n. 19/2013;
  - **che** con deliberazione del Commissario Straordinario n. 4 del 14.01.2022, adottata con i poteri del Consiglio comunale, è stata approvata, in via definitiva, la variante semplificata al vigente piano regolatore generale (già adottata con la menzionata deliberazione del Commissario Prefettizio n. 19 del 28.10.2021), che ha determinato l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio - ai sensi dell'art. 10, comma 2, e art. 9, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001, in combinato disposto con il comma 3 dell'art. 12 della legge regionale n. 3/2005, così come modificato dall'art. 6 della legge regionale n. 19/2013 - sugli immobili privati interessati dal progetto "La Sfida del Borgo", e quindi anche su quelli oggetto dell'intervento di recupero funzionale dell'immobile ex Convento Sant'Andrea per "Atelier d'Arte e Mestieri", di che trattasi, ai fini dell'esecuzione dell'intervento medesimo;
  - **che**, ai sensi dell'art. 12, comma 1, lett. a), del D.P.R. n. 327/2001, la dichiarazione di pubblica utilità si intende disposta quando l'autorità espropriante approva a tale fine il progetto definitivo dell'opera pubblica o di pubblica utilità;
  - **che**, ai sensi dell'art. 41, comma 7, del D.Lgs. n. 36/2023, per le opere proposte in variante urbanistica di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001, il progetto di fattibilità tecnico-economica sostituisce il progetto preliminare e quello definitivo;
  - **che**, per l'approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica *de quo* (recupero funzionale dell'immobile ex Convento Sant'Andrea per "Atelier d'Arte e Mestieri"), ai fini della declaratoria di pubblica utilità dell'opera, si è proceduto al previo assolvimento degli oneri procedurali in tema di partecipazione degli interessati alla procedura ablativa all'uopo variamente prescritti dall'art. 16, commi 4, 5 e 8, del D.P.R. n. 327/2001, giusta nota Ufficio espropri del 05.12.2023, prot. n. 92940;
  - **che**, in ossequio a quanto prescritto dall'art. 31 del Regolamento dei contratti pubblici, approvato con D.P.R. 05.10.2010, n. 207, al progetto di fattibilità tecnico-economica *de quo* è allegato, quale parte integrante, il piano particellare degli espropri grafico e descrittivo (Elab. PFTE\_AM\_PP\_REV03);

- **che** il predetto piano particellare degli espropri è redatto in base alla mappa catastale aggiornata sulla quale sono individuati gli immobili da espropriare, e comprende inoltre l'elenco delle ditte che in catasto risultano proprietarie degli immobili da espropriare, contenente tutti i dati catastali dei cespiti interessati nonché delle consistenze assoggettate e riportante altresì anche la specifica della stima delle indennità provvisorie di espropriazione offerte agli aventi titolo, pari a complessivi € 331.780,00, corrispondenti al valore venale dei beni espropriandi valutato ed accertato da tecnico certificato che il Comune di Barletta (autorità espropriante) ha a tal uopo appositamente incaricato;
- **che** per l'unità immobiliare sita alla Via Sant'Andrea n. 40, individuata in catasto fabbricati al foglio di mappa 130, particella 1, subalterno 4, l'indennità provvisoria di espropriazione, ad essa correlata, è pari ad € 34.800,00;
- **che** per l'unità immobiliare sita alla Via Sant'Andrea n. 42, individuata in catasto fabbricati al foglio di mappa 130, particella 1, subalterno 5, l'indennità provvisoria di espropriazione, ad essa correlata, è pari ad € 29.370,00;
- **che** con deliberazione n. 67 del 18.03.2024, esecutiva, la Giunta comunale ha approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica dell'opera pubblica in discussione, ed ha altresì fatta propria la stima delle indennità provvisorie di espropriazione offerte agli aventi titolo, per gli immobili in fattispecie pari a complessivi ad € (34.800,00 + 29.370,00) = € 64.170,00, su un totale di € 331.780,00, così come indicate nell'elenco delle ditte espropriande unito al piano particellare di esproprio, di cui sopra, al "sub. 4" e al "sub. 5";
- **che** con la medesima deliberazione è stata anche dichiarata la pubblica utilità dell'opera, ai sensi dell'art. 12, comma 1, lett. a), del D.P.R. n. 327/2001, in combinato disposto con l'art. 41, comma 7, del D.Lgs. n. 36/2023;

#### **ATTESO:**

- **che**, ai fini del prosieguo dell'iter procedurale, si rende necessario esperire le formalità di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 327/2001, mediante notizia al soggetto espropriando della data in cui è divenuto efficace l'atto di approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica in questione, ai fini della pubblica utilità dell'opera, nonché assolvere alle formalità di cui agli artt. 20 e 26 del T.U. medesimo, mediante comunicazione all'interessato della misura dell'indennità provvisoria di espropriazione, adempimento, quest'ultimo, effettuabile secondo le modalità a tal uopo previste dall'art. 14 della legge regionale n. 3/2005;
- **che** non risulta possibile effettuare la comunicazione, ex artt. 17, 20 e 26 del T.U., di cui all'oggetto, **alla sig.ra Crudele Chiara**, comproprietaria catastale della quota patrimoniale di 3/10 dell'unità immobiliare sita al piano terra e primo piano di Via Sant'Andrea n. 40, individuata nel Catasto fabbricati del Comune di Barletta al foglio di mappa 130, particella 1, subalterno 4, nonché comproprietaria catastale della quota patrimoniale di 3/10 dell'unità immobiliare sita al piano terra di Via Sant'Andrea n. 42, individuata nel Catasto fabbricati del Comune di Barletta al foglio di mappa 130, particella 1, subalterno 5, di cui trattasi, a causa di irreperibilità ovvero di assenza della stessa ovvero ancora di impossibilitata individuazione dell'effettivo titolare della rispettiva quota di proprietà;

**CONSIDERATO** che, al fine di assicurare il regolare e tempestivo avanzamento della procedura ablativa, l'art. 14, comma 2, della legge regionale n. 3/2005, a tal uopo, prevede che: *"Nei casi di comunicazioni o notifiche non eseguite a causa di irreperibilità o di assenza del proprietario risultante dai registri catastali o di impossibilitata individuazione dell'effettivo proprietario, gli stessi adempimenti possono essere effettuati mediante avviso affisso per almeno venti giorni consecutivi all'Albo pretorio del comune in cui risulta ubicato l'immobile e pubblicato sul sito informatico della Regione..."*;

**VISTO** ed applicato l'art. 14, comma 2, della legge regionale n. 3/2005, e successive modificazioni;

**VISTO** ed applicato l'art. 17, comma 2, del D.P.R. n. 327/2001, e successive modificazioni;

### **A V V I S A**

**la sig.ra CRUDELE Chiara, ditta iscritta al "sub. 4" e al "sub. 5" dell'elenco delle ditte espropriande unito al piano particellare di esproprio**, in qualità di comproprietaria catastale della quota patrimoniale di 3/10 dell'unità immobiliare in piano terra e primo piano sita alla Via Sant'Andrea n. 40, distinta nel Catasto fabbricati del Comune di Barletta al foglio di mappa 130, particella 1, subalterno 4, avente categoria catastale: A/5, **nonché** comproprietaria catastale della quota patrimoniale di 3/10 dell'unità immobiliare in piano terra sita alla Via Sant'Andrea n. 42, distinta nel Catasto fabbricati del Comune di Barletta al foglio di mappa 130, particella 1, subalterno 5, avente categoria catastale: C/2, **entrambe soggette ad esproprio, per l'intera loro consistenza, che il Comune di Barletta (autorità espropriante), con deliberazione della Giunta comunale n. 67 del 18.03.2024, ha approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica dell'opera pubblica comunale volta al recupero funzionale dell'immobile ex Convento Sant'Andrea per "Atelier d'Arte e Mestieri", di che trattasi, visionabile al seguente link: <https://www3.comune.barletta.bt.it/retcecivica/lavpub/progetti/pconsand24/>. Con la medesima deliberazione è stata anche dichiarata la pubblica utilità dell'opera in discussione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, comma 1, lett. a), del D.P.R. n. 327/2001, in combinato disposto con l'art. 41, comma 7, del D.Lgs. n. 36/2023.**

**VISTO** ed applicato l'art. 14, comma 2, della legge regionale n. 3/2005, e successive modificazioni;  
**VISTI** ed applicati gli artt. 20 e 26 del D.P.R. n. 327/2001, e successive modificazioni;

## **AVVISA**

**la sig.ra CRUDELE Chiara, ditta iscritta al “sub. 4” e al “sub. 5” dell’elenco delle ditte espropriande unito al piano particellare di esproprio**, in qualità di comproprietaria catastale della quota patrimoniale di 3/10 **dell’unità immobiliare in piano terra e primo piano** sita alla Via Sant’Andrea n. 40, distinta nel Catasto fabbricati del Comune di Barletta **al foglio di mappa 130, particella 1, subalterno 4**, avente categoria catastale: A/5, **nonché** comproprietaria catastale della quota patrimoniale di 3/10 **dell’unità immobiliare in piano terra** sita alla Via Sant’Andrea n. 42, distinta nel Catasto fabbricati del Comune di Barletta **al foglio di mappa 130, particella 1, subalterno 5**, avente categoria catastale: C/2, **entrambe soggette ad esproprio, per l’intera loro consistenza:**

- **che** al progetto di fattibilità tecnico-economica *de quo* è allegato, quale parte integrante, il piano particellare degli espropri grafico e descrittivo (Elab. PFTE\_AM\_PP\_REV03), visionabile al seguente link: <https://www3.comune.barletta.bt.it/retecivica/lavpub/progetti/pconsand24/>, e di cui si acclude estratto;
- **che** l’indennità provvisoria di espropriazione, a tal uopo determinata, ammonta ad € 34.800,00 (trentaquattromilaottocentoeuro/00), per l’unità immobiliare sita alla Via Sant’Andrea n. 40 (sub. 4), nonché ad € 29.370,00 (ventinovemilatrecentosettantaeuro/00), per l’unità immobiliare sita alla Via Sant’Andrea n. 42 (sub. 5), per un importo complessivo pari ad € (34.800,00 + 29.370,00) = € 64.170,00 (sessantaquattromilacentosettantaeuro/00);
- **che** la quota di indennità correlata alla rispettiva quota di proprietà catastale è pari ad € (64.170,00 × 3/10) = € 19.251,00 (diciannovemiladuecentocinquantunoeuro/00).

A tal uopo, assegna un termine perentorio di 30 giorni dalla data di affissione del presente avviso all’Albo pretorio comunale, ovvero dalla data di pubblicazione del presente avviso sul sito informatico della Regione Puglia, ovvero, in caso di differenti date, dalla data dell’ultima pubblicazione del presente avviso, entro cui la S.V. potrà accettare l’indennità provvisoria di esproprio offerta, inoltrando alla presente autorità espropriante apposita dichiarazione espressa di accettazione, resa nella forma sostitutiva dell’atto di notorietà ex art. 47 del D.P.R. n. 445/2000.

La dichiarazione di accettazione presentata in tempo utile si intende irrevocabile ex art. 20, comma 5, del T.U.. Ove la S.V. abbia condiviso la determinazione dell’indennità di esproprio sarà corrisposto prontamente un acconto pari all’80% dell’indennità accettata, secondo le modalità di cui al comma 6 dell’art. 20 del T.U., e cioè previa autocertificazione attestante la piena e libera proprietà del bene ovvero l’assenza di diritti di terzi sullo stesso. Per il successivo pagamento diretto del saldo dell’indennità di esproprio accettata, il proprietario concordatario dovrà depositare presso la scrivente autorità, entro il termine perentorio di 60 giorni decorrenti dalla data della dichiarazione di accettazione, la seguente documentazione comprovante la piena e libera proprietà del bene: certificazione rilasciata dall’Ufficio dei Registri Immobiliari, o anche un’attestazione notarile, da cui risulti il titolo di proprietà e l’assenza di pesi, ipoteche, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali, ovvero di diritti o di azioni di terzi.

Qualora il bene sia gravato da diritti di terzi, il proprietario potrà ugualmente dichiarare l’accettazione dell’indennità di esproprio ma non avrà luogo il pagamento diretto dell’acconto dell’80% come innanzi detto bensì esso sarà depositato in favore della ditta presso la Cassa depositi e prestiti (MEF).

Il pagamento delle somme dovute avverrà soltanto dopo che lo stesso proprietario abbia assunto ogni responsabilità in ordine ai diritti dei terzi rimettendo, a tal riguardo ed entro il termine perentorio di 60 giorni decorrenti dalla data della dichiarazione di accettazione, specifica dichiarazione nella forma sostitutiva dell’atto di notorietà e, se del caso, depositando un’idonea garanzia da prestare nei modi e nei termini che saranno successivamente stabiliti da questa autorità in ordine ai pesi gravanti sul bene.

Inoltre, se l’immobile sia gravato da ipoteca, il proprietario dovrà esibire, nel medesimo termine di cui prima, una dichiarazione del titolare del diritto di ipoteca, con firma autenticata, che autorizzi la riscossione della somma concordata.

Unitamente alla predetta documentazione liberatoria, ai fini del pagamento diretto dell’indennità offerta, il proprietario dovrà trasmettere il certificato dei Registri Immobiliari attestante la titolarità degli immobili da espropriare. In mancanza della suddetta documentazione non si procederà al pagamento dell’indennità.

Al proprietario concordatario va corrisposta l’indennità offerta; di conseguenza il concordatario può stipulare con l’espropriante l’atto di cessione del bene.

Nel caso di rifiuto da parte del proprietario dell’indennità provvisoria o qualora sia decaduto senza esito il predetto termine di 30 giorni, l’autorità espropriante quando coincida con il soggetto promotore, ex art. 20, comma 14, e art. 26, comma 1, del T.U., come qui accade, dispone il deposito della somma presso la Cassa depositi e prestiti (MEF). Effettuato il deposito, l’autorità espropriante può emanare il decreto di esproprio.

Il proprietario non concordatario sulla misura dell'indennità di esproprio potrà presentare, entro il predetto termine di 30 giorni, osservazioni scritte e depositare documenti e potrà altresì comunicare se intenda avvalersi del procedimento previsto dall'art. 21, comma 2 e ss. del D.P.R. n. 327/2001 ai fini della determinazione definitiva dell'indennità di esproprio spettante. Il proprietario interessato all'applicazione della predetta procedura, contestualmente alla comunicazione di avvalimento, è tenuto a designare, a pena di inefficacia dell'istanza di ricorso, un tecnico di propria fiducia affinché venga nominato da questa autorità a far parte della terna dei periti incaricati per la stima del valore dei beni espropriandi.

Ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 3 del D.P.R. n. 327/2001, nel caso in cui l'odierno titolare della quota di proprietà dell'immobile abbia avuto notizia della pendenza della procedura espropriativa dopo la notifica - secondo le presenti modalità - dell'indennità provvisoria di esproprio, egli, nei 30 giorni dalla data di ricevimento dell'informativa da parte dell'autorità espropriante che sia venuta a conoscenza, in tempo utile (e cioè prima del pagamento o del deposito dell'indennità provvisoria di esproprio), dell'attuale proprietario, può concordare con l'autorità espropriante l'indennità ai sensi dell'art. 45, comma 2, del T.U..

Il Tecnico Istruttore Ufficio Espropri  
-Geom. Ruggiero Dinoia-

**IL DIRIGENTE UFFICIO ESPROPRI**  
**-Ing. Francesco Lomoro-**

**Allegati:**

- Deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 18.03.2024;
- Estratto Piano particellare di esproprio, con acclusa stima dell'indennità provvisoria di espropriazione.