



INDICAZIONI OPERATIVE PER SOCIETA' PROPONENTI OPERE DI PUBBLICO INTERESSE

1. Contesto di riferimento

Il Servizio Gestione Opere Pubbliche svolge le funzioni di Autorità Espropriante regionale ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e della L.R. n. 3/2005 e ss.mm.ii., espletando anche procedimenti di espropriazione per opere di pubblico interesse realizzate da soggetti terzi che rivestono il ruolo di promotori e beneficiari dell'espropriazione, ex art. 3 del D.P.R. n. 327/2001, i quali producono la documentazione progettuale da sottoporre ad approvazione da parte delle competenti articolazioni regionali che dichiarano la pubblica utilità dell'opera, ex art. 12 del D.P.R. n. 327/2001.

2. Obiettivi e finalità

Il presente documento costituisce un utile supporto per le Società proponenti e/o concessionarie di opere di pubblico interesse, al fine di uniformare la documentazione progettuale inerente la procedura espropriativa e approvare documenti chiari e completi di tutte le informazioni necessarie, rappresentando altresì una semplificazione dell'attività amministrativa dei Responsabili del Procedimento delle diverse Strutture regionali che, per le funzioni assegnate, istruiscono la documentazione progettuale prodotta dalle Società proponenti e/o concessionarie, comprendente anche la documentazione necessaria all'avvio delle procedure espropriative.

3. Indirizzi tecnici per la predisposizione della documentazione espropriativa

Al fine di allineare e uniformare la documentazione progettuale ai fini espropriativi, necessaria per l'approvazione di interventi per i quali le competenti articolazioni regionali dichiarano la pubblica utilità dell'opera ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001 ss.mm.ii., si esplicita di seguito la documentazione e i relativi contenuti minimi che le società proponenti/concessionarie dovranno predisporre a corredo dell'intervento progettuale:

- ✓ *La Relazione Tecnica Estimativa con evidenza delle modalità adottate per la valutazione delle indennità dei terreni e del relativo metodo di stima.*

La relazione ha lo scopo di riepilogare sinteticamente l'opera di pubblica utilità per la cui esecuzione si richiede l'esproprio e/o asservimento e/o occupazione temporanea; per tale motivo il redattore deve ben conoscere il progetto e le modalità esecutive dello stesso, anche al fine di valutare la necessità dell'occupazione temporanea di eventuali aree di servizio in funzione strumentale; dovrà contenere indicazioni relative al metodo di stima di cui si intende avvalere ossia il procedimento logico estimativo che conduce il perito attraverso un percorso ad esprimere un giudizio di valore, ad esprimere una entità economica e quindi ad attribuire ad un bene economico una quantità di moneta.

- ✓ *Il Piano Particellare di Esproprio con rappresentazione grafica su mappe catastali aggiornate, in scala adeguata a definire con la precisione necessaria i limiti fisici delle aree da assoggettare ai vincoli richiesti (esproprio e/o asservimento e/o occupazione temporanea), riferiti ad elementi dimensionali univoci e non suscettibili di alcuna variazione successiva e/o contestazione in sede attuativa.*

È una rappresentazione grafica che riporta la proiezione dell'opera su mappa catastale aggiornata al fine di individuare le particelle interessate dal tracciato; il piano deve essere redatto in scala adeguata (1:200/1:500), deve essere chiaro e di facile lettura.

Nel piano particellare grafico dovranno essere rappresentate oltre le particelle interessate dall'opera anche quelle confinanti; la base cartografica dovrà contenere l'orientamento (nord), la scala grafica, eventuali limiti di Comune e loro denominazione, i fogli di mappa, la loro numerazione ed i numeri delle particelle.



Dovranno essere rappresentate le linee d'ingombro per le aree in esproprio, asservimento e occupazione temporanea, associando ad ognuna un colore diverso; le relative superfici delimitate saranno rettificate in maniera diversa, per grafica e colore, secondo la loro destinazione e rappresentate in apposita legenda.

È buona norma che il piano particolare riporti anche la numerazione progressiva delle ditte catastali, in modo da risalire al corrispondente elenco nel piano descrittivo.

✓ *L'Elenco descrittivo contenente l'effettiva e distinta indicazione e definizione:*

- del territorio Comunale in cui ricadono gli immobili;
- delle ditte catastali che in catasto risultano proprietarie degli immobili;
- degli immobili, con rispettivi identificativi catastali;
- della zona omogenea territoriale;
- delle rispettive superfici da espropriare, da asservire e/o da occupare temporaneamente;
- delle rispettive indennità provvisorie, unitarie e complessive, che a seguito dell'intervenuta declaratoria della illegittimità costituzionale dell'art. 40 commi 2 e 3 del D.P.R. n. 327/2001 ss.mm.ii., pronunciata dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 181 del 07.06.2011, devono essere stimate nel rispetto della Sentenza medesima. Per le aree non espropriabili ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii., deve essere riportata la dizione "area in concessione e/o convenzione" senza indicare la determinazione della indennità.

Il piano descrittivo rappresenta la descrizione degli immobili da espropriare, risultanti dai registri catastali; conterrà l'elenco delle particelle di terreno, raggruppate per fogli di mappa, con l'indicazione di tutti gli elementi di identificazione catastale, superficie, coltura, reddito agrario e domenicale; di ogni particella sarà specificata la superficie da espropriare, asservire ed eventualmente occupare temporaneamente.

In aggiunta ai tre punti elenco che indicano la documentazione progettuale necessaria, e i relativi contenuti, seguono ulteriori due documenti ritenuti necessari al fine di tutelare la Regione Puglia nella successiva fase di realizzazione dell'intervento, ossia:

- ✓ *Dichiarazione del progettista, resa ai sensi e per gli effetti dell'art.38 c. 3 del predetto D.P.R. n. 445/2000, unitamente a copia del documento di riconoscimento, che attesti, previo puntuale accertamento, che le superfici per le quali è richiesto l'esproprio e/o l'asservimento siano limitate all'estensione strettamente indispensabile ai fini della funzionalità delle opere e del rispetto di eventuali normative di tutela, con esclusione di superfici per le quali le esigenze manutentive possano essere soddisfatte con semplici servitù di passaggio.*
- ✓ *Dichiarazione di manleva del Legale Rappresentante, resa ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 co. 3 del predetto D.P.R. n. 445/2000, unitamente a copia del documento di riconoscimento, del codice fiscale e della visura camerale, al fine di esonerare la Regione Puglia da qualsiasi onere e responsabilità in merito a rideterminazioni delle indennità di espropriazione e/o di occupazione temporanea depositate, anche in seguito a procedimenti giudiziari, richieste dagli aventi diritto, in quanto l'opera si configura non come "opera pubblica", bensì come "opera di interesse pubblico", cioè finalizzata al soddisfacimento di un interesse della collettività, che vede come Soggetto Attuatore/Promotore dell'espropriazione e Beneficiario dello stesso esproprio questa Società, in qualità di soggetto privato, che garantisce la copertura finanziaria per gli immobili da asservire e/o da acquisire al suo patrimonio con le proprie risorse finanziarie. (Solo nel caso in cui il promotore dell'esproprio sia una Società privata e non una concessionaria) (All. 1A Dichiarazione di manleva).*

4. Avvio dell'iter procedurale a cura del Servizio Gestione Opere Pubbliche

Il Servizio Gestione Opere Pubbliche, nell'ambito delle funzioni di Autorità Espropriante regionale,

dopo l'avvenuta approvazione del progetto e dichiarazione di pubblica utilità dell'opera ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001 ss.mm.ii. da parte delle competenti articolazioni regionali, provvede ad emettere gli atti conseguenziali inerenti il procedimento espropriativo, su istanza dei promotori e beneficiari dell'espropriazione.

L'art. 60, comma 4, della legge n. 120 del 2020 ha introdotto il comma 9 bis dell'art. 6 del D.P.R. n. 327/2001 secondo il quale *"L'autorità espropriante, nel caso di opere di minore entità, può delegare, in tutto o in parte, al soggetto proponente l'esercizio dei propri poteri espropriativi, determinando chiaramente l'ambito della delega nell'atto di affidamento, i cui estremi vanno specificati in ogni atto del procedimento espropriativo. A questo scopo i soggetti cui sono delegati i poteri espropriativi possono avvalersi di società controllate nonché di società di servizi ai fini delle attività preparatorie"*.

Con l'art. 7 *"Modifica all'articolo 3 della L.R. 3/2005"* della Legge regionale 29 dicembre 2023, n. 37 *"Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione 2024 e bilancio pluriennale 2024-2026 della Regione Puglia (legge di stabilità regionale 2024)"*, è stato modificato l'articolo 3 della Legge regionale 22 febbraio 2005, n. 3 (*Disposizioni regionali in materia di espropriazioni per pubblica utilità e prima variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2005*), con l'aggiunta del comma 5 bis che recita: *"In attuazione dell'articolo 6, comma 9 bis, del D.P.R. n. 327/2001, sono classificate opere di minore entità le opere per le quali le ditte catastali, individuali o collettive, destinatarie della procedura espropriativa siano pari o inferiori a 50. Per dette opere l'autorità espropriante può delegare l'esercizio dei poteri espropriativi al soggetto privato promotore dell'esproprio. Il provvedimento di delega deve indicare chiaramente l'ambito di applicazione e deve essere citato in ogni atto del procedimento espropriativo"*.

Alla luce delle nuove disposizioni normative, pertanto, le Società proponenti e beneficiarie del procedimento espropriativo inerente alla realizzazione di opere di pubblico interesse, qualora sussistano i requisiti, possono valutare la possibilità di presentare istanza (**All. 1B Istanza di delega all'esercizio dei poteri espropriativi**) per richiedere al Servizio Gestione Opere Pubbliche la delega per le procedure espropriative, ex art. 6 co. 9-bis del n. D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii..

Il Servizio, valutate e verificate le condizioni di applicabilità di quanto sopra esposto e constatata la sussistenza dei requisiti, procederà con l'emanazione dell'atto dirigenziale di conferimento di delega e approvazione del relativo disciplinare.

Qualora non si ravvisino le circostanze finalizzate al rilascio di delega, ex art. 6 co. 9-bis del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii., divenuto efficace l'atto che dichiara la pubblica utilità dell'opera ex art. 12 del D.P.R. n. 327/2001, il Servizio Gestione Opere Pubbliche procede ad avviare l'iter espropriativo finalizzato alla realizzazione dell'intervento adottando gli atti di competenza, su istanza del promotore e beneficiario dell'espropriazione.

Nel caso di opere dichiarate indifferibili ed urgenti, il promotore e beneficiario dell'espropriazione, ad avvenuto espletamento degli adempimenti di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 327/2001, presenta istanza per il decreto di occupazione d'urgenza ex art. 22-bis del D.P.R. n. 327/2001, contenente le motivazioni e i presupposti di urgenza per l'avvio dei lavori; qualora il progetto dell'opera ricomprenda al suo interno anche aree non soggette al procedimento espropriativo necessarie per la corretta esecuzione dei lavori previsti, l'istanza di cui sopra dovrà contenere anche la richiesta di occupazione temporanea, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii..

All'interno dell'istanza dovrà essere specificato se si intende procedere all'occupazione d'urgenza di tutte le particelle presenti nel particolare approvato; in caso contrario, occorrerà specificarne la motivazione.

a. Documenti da allegare all'istanza finalizzata all'emissione del Decreto di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio/asservimento, ai sensi dell'art. 22-bis del D.P.R. n. 327/01, e/o di occupazione temporanea, ai sensi dell'art. 49 e 50 del D.P.R. n. 327/01, con determinazione delle relative indennità provvisorie

L'istanza finalizzata all'emissione del decreto di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio/asservimento, ai sensi dell'art. 22-bis del D.P.R. n. 327/01, e/o di occupazione temporanea, ai sensi dell'art. 49 e 50 del D.P.R. n. 327/01, con determinazione delle relative indennità provvisorie, dovrà chiarire i seguenti aspetti:

- descrivere l'iter procedurale dall'approvazione del progetto alla formulazione dell'istanza, esplicitando l'eventuale sussistenza di ricorsi e/o successivi accordi, variazioni del piano particolare a seguito di variazioni del tracciato, volture, proroghe o prese d'atto dell'autorità competente dell'approvazione dell'intervento, variazioni societarie e relative richiesta/esito di Comunicazione di informativa antimafia, ai sensi dell'art. 67 del D.lgs. n. 159/11;
- descrivere l'avvenuta notifica delle comunicazioni effettuate dal promotore del procedimento espropriativo ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n. 327/01 e ss.mm., delle eventuali osservazioni pervenute dalle ditte catastali e dei relativi riscontri;
- nell'eventualità in cui non si intenda richiedere l'occupazione d'urgenza e/o l'occupazione temporanea per tutte le particelle catastali presenti nel particolare d'esproprio autorizzato, chiarire le motivazioni per ciascuna ditta catastale non contemplata nella istanza, che eventualmente conducono ad una richiesta parziale di avvio dei lavori e conseguente immissione in possesso;
- descrivere l'avvio delle interlocuzioni con eventuali Enti Pubblici intestatari di immobili presenti nel particolare di esproprio autorizzato, finalizzate alla sottoscrizione di una convenzione o concessione, a seconda del tipo di bene da espropriare/asservire o occupare temporaneamente.

La suddetta istanza dovrà essere supportata dalla seguente documentazione:

- copia della visura camerale della Società, aggiornata;
- copia degli avvisi effettuati ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm., con relativa documentazione comprovante l'avvenuta notifica;
- la dichiarazione di manleva, come da modello scaricabile dal link <https://www.regione.puglia.it/web/territorio-mobilita-e-infrastrutture/autorit%C3%A0-espropriante>, firmata digitalmente in formato PAdES dal Legale Rappresentante;
- gli elenchi denominati "A" e "B", che devono rispettare le seguenti caratteristiche:
 - essere trasmessi in due file separati in formato pdf/A;
 - essere firmati digitalmente in formato PAdES dal Legale Rappresentante;
 - devono contenere all'interno, accanto ad una breve descrizione dell'intervento (tipologia impianto, localizzazione, ecc.) e del procedimento espropriativo (decreto di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio/asservimento, ai sensi dell'art. 22-bis del D.P.R. n. 327/01, e di occupazione temporanea, ai sensi dell'art. 49 e 50



del D.P.R. n. 327/01), come titolo dell'elenco rispettivamente "Allegato A" e "Allegato B",

- dovranno contenere la seguente dicitura "I dati contenuti all'interno del presente allegato sono conformi a quelli di cui all'Autorizzazione Unica n. ____ del ___, rilasciata dalla Sezione ____ della Regione Puglia/ al progetto approvato con D.D. ____ del ____";
- l'**allegato A** deve essere costituito da una tabella riportante i dati identificativi delle ditte catastali, in particolare per ciascuna ditta catastale devono essere indicati in specifiche colonne:
 - nome e cognome delle ditte catastali;
 - i dati anagrafici delle ditte catastali (codice fiscale, luogo e data di nascita e residenza);
 - gli identificativi catastali degli immobili (Comune, foglio e particella) e relativa zona urbanistica;
 - le superfici da espropriare/asservire;
 - l'indennità di esproprio/asservimento, ex art. 22-bis del D.P.R. n. 327/01 e ss.mm., per le superfici da espropriare/asservire;
 - l'indennità di occupazione d'urgenza, ex art. 22-bis comma 5 del D.P.R. n. 327/01 e ss.mm., relative alle superfici da espropriare/asservire. Ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. n. 327/01, tale indennità calcolata per un periodo di un anno è pari al prodotto della somma delle superfici da espropriare e/o asservire per il valore unitario di mercato, diviso 12 (dodici); dividendo tale risultato ulteriormente per 12 (dodici), si otterrà l'indennità mensile;
 - le superfici di occupazione temporanea, ex art. 49 del D.P.R. n. 327/01 e ss.mm.;
 - le indennità di occupazione temporanea, ex art. 49 del D.P.R. n. 327/01 e ss.mm.; ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. n. 327/01, tale indennità, calcolata per un periodo di un anno, è pari al prodotto della superficie di occupazione temporanea per il valore unitario di mercato, diviso 12 (dodici); dividendo ulteriormente tale risultato per 12 (dodici) si otterrà l'indennità mensile;
 - eventuali indennità aggiuntiva, ex artt. 40 commi 4 e 42 del D.P.R. n. 327/01, calcolate moltiplicando le superficie da espropriare e/o asservire per il valore agricolo medio;
 - eventuali risarcimenti per danni arrecati ai beni;
 - la somma delle indennità da offrire;
- l'**allegato B** consta nell'allegato A con omissione dei dati anagrafici, al fine di consentire la pubblicazione dell'atto nel rispetto della tutela alla riservatezza dei cittadini, secondo quanto disposto dal D. Lgs. n. 196/2003 in materia di protezione dei dati personali, come modificato dal D. Lgs. del 10.08.2018, n. 101 e dal Regolamento UE 2016/679, quali codice fiscale, data e luogo di nascita, residenza (è consigliabile che nell'allegato A i dati personali siano inseriti in colonne separate da quella contenente nome e cognome dei proprietari, in tal modo per redigere l'allegato B basterà eliminare le colonne relative ai dati non oggetto di pubblicazione).

Le variazioni societarie o variazioni del piano particellare d'esproprio, intervenute durante la fase esecutiva dell'opera, devono essere comunicate tempestivamente all'autorità competente all'approvazione del progetto, al fine di valutare gli adempimenti di competenza.

b. Documenti da allegare all'istanza finalizzata all'emissione dell'Autorizzazione al pagamento diretto delle indennità accettate, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. n. 327/01 e ss.mm.

L'istanza finalizzata all'emissione dell'Autorizzazione al pagamento diretto delle indennità in favore delle ditte concordatarie, oltre e a dare atto delle attività eseguite in ordine alle disposizioni del decreto di occupazione d'urgenza e/o di occupazione temporanea, deve essere supportata dalla seguente documentazione:

- verbali di concordamento dell'indennità, contenenti le dichiarazioni del proprietario concordatario, corredate dalla "documentazione comprovante, anche mediante attestazione notarile, la piena e libera proprietà del bene", ai sensi del combinato disposto dagli artt. 20 comma 8 e 26 comma 2 del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.;
- allegati "A" e "B" aventi le medesime caratteristiche descritte per la redazione di quelli necessari all'emissione del decreto di occupazione d'urgenza e/o di occupazione temporanea, riguardanti, in questo caso solo gli immobili di proprietà delle ditte che hanno concordato l'indennità. In questa fase le indennità offerte devono essere aggiornate per tener conto di eventuali danni arrecati al bene, del reale periodo di occupazione decorrente dalla data di immissione in possesso fino al pagamento delle somme concordate, di eventuali soprassuoli e/o manufatti rilevati durante le operazioni di immissione in possesso.

c. Documenti da allegare all'istanza finalizzata all'emissione dell'ordinanza di deposito delle indennità provvisorie non accettate, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. n. 327/01 e ss.mm.

L'istanza finalizzata all'emissione dell'ordinanza di deposito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, oltre e a dare atto delle attività eseguite in ordine alle disposizioni del decreto di occupazione d'urgenza e/o di occupazione temporanea e a relazionare in merito alle circostanze per le quali le ditte interessate sono state ritenute non concordatarie, dovrà essere supportata dalla seguente documentazione:

- allegati "A" e "B" aventi le medesime caratteristiche descritte per la redazione di quelli necessari all'emissione del decreto di occupazione d'urgenza e di occupazione temporanea, riguardante gli immobili di proprietà delle sole ditte che non hanno concordato l'indennità provvisoria. In questa fase le indennità offerte devono essere aggiornate per tener conto di eventuali danni arrecati al bene, del reale periodo di occupazione, di eventuali soprassuoli e/o manufatti rilevati durante le operazioni di immissione in possesso. Le indennità di cui sopra, dovranno essere inserite in colonne distinte.

d. Documenti da allegare all'istanza finalizzata all'emissione del Decreto di esproprio e/o di asservimento, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. n. 327/01 e ss.mm.

L'istanza finalizzata all'emissione del Decreto di esproprio e/o di asservimento, oltre a dare atto delle attività svolte conseguentemente all'emissione dell'Autorizzazione al pagamento diretto delle

indennità concordate e/o del deposito delle indennità non concordate, dovrà essere supportata dalla seguente documentazione:

- con riferimento alle indennità concordate, copia della documentazione comprovante l'avvenuto pagamento delle indennità in favore delle ditte catastali concordatarie;
- con riferimento alle indennità depositate, copia delle quietanze perfezionate di avvenuta costituzione dei depositi definitivi effettuati presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze - Ragioneria Territoriale dello Stato Bari/BAT;
- allegati "A" e "B" aventi le medesime caratteristiche descritte per la redazione di quelli necessari all'emissione del decreto di occupazione d'urgenza e/o di occupazione temporanea, riguardante tutti gli immobili interessati dal procedimento espropriativo, cioè sia quelli di proprietà delle ditte concordatarie per le quali si è provveduto al pagamento diretto delle indennità accettate che quelli di proprietà delle ditte non concordatarie per le quali si è provveduto al deposito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze; a tal fine, in tabella, oltre alle colonne descritte in precedenza, dovranno essere distinte in due specifiche colonne le indennità depositate al MEF e quelle pagate direttamente.

Infine, il promotore dell'espropriazione dovrà dare atto degli adempimenti disposti con il decreto di esproprio/asservimento, trasmettendo la documentazione necessaria a comprovare l'avvenuta registrazione e trascrizione del medesimo decreto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari territorialmente competente.