

COMUNE DI BARLETTA

Estratto Ordinanza di pagamento saldo n. 005/16-02-2026 del 19 febbraio 2026.

Cessione bonaria volontaria dell'unità immobiliare in piano terra e primo piano, sita alla Via Sant'Andrea n. 36, censita nel Catasto fabbricati del Comune di Barletta al foglio di mappa 130, particella 1, subalterno 2, occorrente 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" - Pagamento di € 16.680,00= a saldo indennità provvisoria concordata - Ditta esproprianda "sub. 2": CROCE Mauro.

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 "lenticolare" 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 secondo comma 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. Da ciò si deduce che, fino al momento della liquidazione dell'indennità di esproprio, l'accertamento della proprietà dei beni da espropriare è riferita ancora ed esclusivamente ai soli 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. 36, distinta nel Catasto fabbricati del Comune di Barletta **al foglio di mappa 130, particella 1, subalterno 2**, avente categoria catastale: A/5, consistenza catastale di 4,5 vani, e superficie catastale di mq 148, **in proprietà alla ditta Croce Mauro, iscritta al "sub. 2" dell'elenco delle ditte espropriande unito al piano particellare di esproprio**, proprietaria della quota patrimoniale di 1/1;
- **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 dei 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", di cui trattasi;
- **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 denominato "La Sfida del Borgo", includente l'intervento di recupero funzionale dell'immobile ex Convento Sant'Andrea per "Atelier d'Arte e Mestieri", di che 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 terzo comma 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 - ai sensi dell'art. 10, comma 2, e art. 9, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001, in combinato disposto con il terzo comma dell'art. 12 della legge regionale n. 3/2005, così come modificato dall'art. 6 della legge regionale n. 19/2013 - l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sugli immobili privati interessati dal progetto "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, 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 in argomento (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;
 - **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 in fattispecie, sita alla Via Sant'Andrea n. 36, individuata nel Catasto fabbricati del Comune di Barletta al foglio di mappa 130, particella 1, subalterno 2, l'indennità provvisoria di espropriazione, ad essa correlata, è pari ad € 83.400,00=;
 - **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 l'immobile in fattispecie pari ad € 83.400,00=, su un totale di € 331.780,00=, così come indicata nell'elenco delle ditte espropriande unito al piano particellare di esproprio, di cui sopra, al "sub. 2";
 - **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;

RILEVATO:

- **che** l'art. 8, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 327/2001 prevede che il decreto di esproprio può essere emanato qualora *“sia stata determinata, anche se in via provvisoria, l'indennità di esproprio”*;
- **che** l'art. 20, comma 9, del D.P.R. n. 327/2001 prevede che: *“Nel caso in cui il proprietario percepisca la somma (dell'indennità provvisoria) e si rifiuti di stipulare l'atto di cessione del bene, può essere emesso senza altre formalità il decreto di esproprio, che dà atto di tali circostanze, ...”*;
- **che** l'art. 20, comma 11, del D.P.R. n. 327/2001 dispone che: *“Dopo aver corrisposto l'importo concordato (dell'indennità provvisoria), l'autorità espropriante, in alternativa alla cessione volontaria, può procedere, anche su richiesta del promotore dell'espropriazione, alla emissione e all'esecuzione del decreto di esproprio”*;
- **che** l'art. 20, comma 12, del T.U. dispone che: *“L'autorità espropriante, anche su richiesta del promotore dell'espropriazione, può altresì emettere ed eseguire il decreto di esproprio, dopo aver ordinato il deposito dell'indennità (provvisoria) condivisa presso la Cassa depositi e prestiti qualora il proprietario abbia condiviso la indennità senza dichiarare l'assenza di diritti di terzi sul bene, ovvero qualora non effettui il deposito della documentazione di cui al comma 8 nel termine ivi previsto ovvero ancora non si presti a ricevere la somma spettante”*;
- **che** l'art. 20, comma 14, del T.U. prevede che: *“...Effettuato il deposito (dell'indennità provvisoria), l'autorità espropriante può emettere ed eseguire il decreto di esproprio”*;
- **che** l'art. 22, commi 1 e 2, del T.U. dispone che il decreto di esproprio può essere emanato ed eseguito con la procedura accelerata in base alla determinazione dell'indennità provvisoria di espropriazione;
- **che** l'art. 23, comma 1, lett. c) e d), del T.U. prevede che **il decreto di esproprio indichi:**
 - a) gli estremi degli atti relativi all'accettazione e alla corresponsione dell'indennità provvisoria di espropriazione, ovvero se essa sia stata depositata presso la Cassa depositi e prestiti, **da cui il decreto deve essere necessariamente successivo a tali atti**;
 - b) l'eventuale nomina del collegio dei tecnici ex art. 21, precisando se l'indennità di espropriazione determinata in via definitiva sia stata accettata dal proprietario e successivamente corrisposta, ovvero se essa sia stata depositata presso la Cassa depositi e prestiti, **da cui il decreto deve essere necessariamente successivo a tali atti**;
- **che** l'art. 26, comma 11, del T.U. prevede che: *“In seguito alla presentazione, da parte del promotore dell'espropriazione, degli atti comprovanti l'eseguito deposito o pagamento dell'indennità (provvisoria) di espropriazione, l'autorità espropriante emette senz'altro il decreto di esproprio”*;
- **che** l'art. 27, comma 3, del T.U. dispone che: *“In seguito alla presentazione, da parte del promotore dell'espropriazione, degli atti comprovanti l'eseguito deposito o pagamento dell'indennità (definitiva) di espropriazione, l'autorità espropriante emette senz'altro il decreto di esproprio”*;
- **che** l'art. 23, alla lett. d) del primo comma, non indica l'onere di riportare nel decreto di esproprio gli estremi di pagamento o di deposito dell'indennità definitiva determinata dalla commissione provinciale. Tuttavia, sembra razionale interpretare tale norma in modo estensivo, intendendo per indennità di esproprio determinata in via definitiva oltre quella stimata dal collegio dei tecnici anche quella quantificata dalla commissione provinciale, atteso che il terzo comma dell'art. 27, dianzi citato, rubricato *“Pagamento o deposito definitivo dell'indennità a seguito della perizia dei tecnici o della Commissione provinciale”*, prevede, senza discriminazioni tra stima del collegio o della commissione, l'emissione del decreto di esproprio dopo il pagamento o il deposito dell'indennità definitiva in senso generale;

CONSIDERATO, alla luce di quanto su evidenziato, che il decreto di esproprio può essere emesso, **in discrezione dell'autorità espropriante**, sia dopo il deposito o il pagamento dell'indennità provvisoria di esproprio che dopo il deposito o il pagamento dell'indennità definitiva di esproprio, quest'ultima determinata dalla terna arbitrale di cui all'art. 21 del T.U. o dalla commissione provinciale di cui all'art. 41 del T.U., e comunque entro il termine perentorio di cui all'art. 13 del più volte citato D.P.R. n. 327/2001;

ATTESO:

- **che**, ai fini del prosieguo dell'iter procedurale, sono state esperite 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 *de quo*, ai fini della pubblica utilità dell'opera, nonché assolte le formalità di cui agli artt. 20 e 26 del T.U. medesimo, mediante comunicazione allo stesso della misura dell'indennità provvisoria di espropriazione, così come da nota Ufficio Espropri del 19.11.2024, prot. n. 87378, notif. in data 20.11.2024;
- **che** la predetta comunicazione assegna un termine perentorio di 30 giorni, dalla data di notificazione della stessa, per l'accettazione dell'indennità offerta ed, inoltre, riporta l'avvertenza che il proprietario, nel caso non condivida l'indennità proposta, sempre nel predetto termine di 30 giorni, può presentare osservazioni scritte corredate anche di eventuale documentazione probatoria dei fatti addotti, nonché richiedere (ai sensi dell'art. 20, comma 7, del T.U.) l'applicazione dell'art. 21, comma 2 e ss. del D.P.R. n. 327/2001 medesimo per la determinazione definitiva dell'indennità di espropriazione, designando un tecnico di propria fiducia;
- **che**, in data 19.12.2024, prot. n. 97415, il sig. Croce Mauro, proprietario dell'immobile oggetto di espropriazione, ha presentato alla scrivente autorità espropriante apposita dichiarazione recante l'accettazione dell'indennità provvisoria di esproprio offerta, completa di espressa attestazione circa la piena e libera proprietà del bene espropriando ovvero l'assenza di diritti di terzi sullo stesso, con accluso esemplare del proprio documento di riconoscimento in corso di validità;
- **che** la dichiarazione di accettazione presentata dal proprietario in tempo utile si intende **irrevocabile**, ex art. 20, comma 5, del D.P.R. n. 327/2001, e dunque costituisce atto impegnativo per il dichiarante nei confronti dell'autorità espropriante;
- **che**, con nota del 13.05.2025, prot. n. 39995, notif. in data 14.05.2025, lo scrivente Ufficio Espropri ha invitato il sig. Croce Mauro a depositare presso la scrivente autorità espropriante, entro e non oltre il termine di 15 giorni dalla data di notificazione della comunicazione medesima, la documentazione comprovante la piena e libera proprietà del bene: tanto ai fini della successiva liquidazione dell'indennità accettata;
- **che** tale documentazione consiste nel certificato dei registri immobiliari, o anche in un'attestazione notarile, da cui risulti il titolo di proprietà e l'assenza di trascrizioni o iscrizioni di diritti o di azioni di terzi;
- **che**, con nota di riscontro del 20.05.2025, prot. n. 42473, il sig. Croce Mauro ha depositato presso la scrivente autorità espropriante la documentazione comprovante l'effettivo titolo di proprietà e l'assenza di trascrizioni o iscrizioni di diritti o di azioni di terzi (si veda, a tal uopo, l'atto di compravendita immobiliare, per Notar Felice D'Onofrio, del 05.06.1985, repertorio n. 68455, raccolta n. 7207, registrato a Barletta il 24.06.1985 al n. 5504, e trascritto a Trani il 12.06.1985 ai nn. 9718/7768);

CONSIDERATO:

- **che il beneficiario dell'esproprio**, che può anche collimare con la stessa autorità espropriante (come qui accade), **e il proprietario che ha accettato l'indennità provvisoria di esproprio sono tenuti a concludere l'atto di cessione volontaria dell'immobile**, sottoscrivendo un apposito concordato di cessione che ha valore di transazione immediata e trasferimento della proprietà;
- **che**, in forza dell'art. 45, comma 3, del T.U., **l'atto di cessione produce gli effetti del decreto di esproprio il quale, pertanto, non va emesso allorquando interviene la cessione volontaria del bene;**

RITENUTO, per le ragioni e con le precisazioni sin qui esposte, che ricorrano le condizioni per **liquidare l'indennità dovuta all'avente diritto**, ex art. 20, comma 8, del D.P.R. n. 327/2001, ai fini della sottoscrizione dell'atto di cessione volontaria, **e dunque** che sussistano le condizioni per l'adozione del provvedimento di pagamento, in forma diretta, dell'indennità provvisoria di esproprio condivisa;

ATTESO che l'immobile interessato, sito alla Via Sant'Andrea n. 36, censito nel Catasto fabbricati del Comune di Barletta **al foglio di mappa 130, particella 1, subalterno 2, ricade in area individuata entro i limiti della zona omogenea "A"**, così come definita nella vigente strumentazione urbanistica comunale (si veda Tav. D.2 e Tav. E.2 del PRG), **dovendosi con ciò ritenere l'indennità provvisoria condivisa comunque assoggettata**

alla ritenuta a titolo d'imposta nella misura del 20% da computarsi sull'intero importo della somma indennizzatoria, ex art. 35 del D.P.R. n. 327/2001;

RICHIAMATA l'Ordinanza n. 004/12-06-2025 del 18.06.2025, recante l'ordine di liquidare e pagare, a favore del sig. Croce Mauro, proprietario della quota patrimoniale di 1/1 nonché ditta iscritta al "sub. 2" dell'elenco delle ditte espropriande unito al piano particellare di esproprio, **la somma di € (83.400,00 × 80%) = € 66.720,00 (sessantaseimilasettecentoventieuro/00)**, ex art. 20, comma 6, del D.P.R. n. 327/2001, pari all'80% di quanto dovuto a titolo di indennità provvisoria per la cessione bonaria volontaria del bene immobile interessato, onde consentire all'autorità espropriante l'immissione anticipata nel possesso dell'immobile medesimo qualora sia fatta al proprietario concordatario esplicita richiesta, **operando sulla predetta somma la ritenuta fiscale del 20%, ex art. 35 del D.P.R. n. 327/2001;**

CONSIDERATO che si rende necessario concludere l'iter espropriativo nei termini di legge e perciò, al fine di perfezionare l'atto di cessione volontaria del predetto immobile, mediante la sottoscrizione di un apposito concordato di cessione che ha valore di transazione immediata e trasferimento della proprietà, necessita provvedere al pagamento del saldo dell'indennità provvisoria di esproprio accettata;

VISTI ed applicati gli artt. 20 e 26 del D.P.R. n. 327/2001, e successive modificazioni;

VISTA ed applicata la legge regionale n. 3/2005, e successive modificazioni;

ORDINA

ART. 1 - All'Ufficio Ragioneria di questo Comune (codice fiscale: 00741610729), **di liquidare e pagare, a favore del sig. CROCE Mauro**, proprietario della quota patrimoniale di 1/1 nonché ditta iscritta al "sub. 2" dell'elenco delle ditte espropriande unito al piano particellare di esproprio, **la somma di € (83.400,00 - 66.720,00) = € 16.680,00 (sedecimilaseicentoottantaeuro/00)**, a titolo di saldo indennità provvisoria concordata, per la cessione bonaria volontaria dell'unità immobiliare sita alla Via Sant'Andrea n. 36, distinta nel Catasto fabbricati del Comune di Barletta al foglio di mappa 130, particella 1, subalterno 2, avente categoria catastale: A/5, consistenza catastale di 4,5 vani, e superficie catastale di mq 148, **operando sulla predetta somma la ritenuta fiscale del 20%, ex art. 35 del D.P.R. n. 327/2001**, al fine di concludere l'atto di cessione volontaria del predetto bene immobile, sottoscrivendo un apposito concordato di cessione che ha valore di transazione immediata e trasferimento della proprietà.

DÀ ATTO

- **che** l'ordinanza o il provvedimento di pagamento diretto dell'indennità accettata dal proprietario vanno pubblicati, per estratto e a cura e spese dell'autorità espropriante, nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica o nel Bollettino Ufficiale della Regione nel cui territorio si trova il bene, ex art. 26, comma 7, del D.P.R. n. 327/2001;
- **che** i provvedimenti dell'autorità espropriante diventano esecutivi decorsi 30 giorni dalla loro pubblicazione se non è promossa dai terzi l'opposizione per l'ammontare dell'indennità o per la garanzia, ex art. 26, comma 8, del D.P.R. n. 327/2001, né alcuna impugnazione dalle parti sull'indennità;
- **che**, per l'effetto, il pagamento diretto dell'indennità accettata deve avvenire necessariamente dopo la scadenza del predetto termine di 30 giorni dalla pubblicazione della relativa ordinanza o provvedimento;
- **che** le opposizioni e le impugnazioni, proposte in tempo utile, alla disposizione di pagamento dell'indennità provvisoria accettata comporta il mancato pagamento in forma diretta dell'indennità di esproprio e, di conseguenza, il suo deposito presso la Cassa depositi e prestiti (MEF). Pertanto, in una tale circostanza, il pagamento dell'indennità può avvenire solo secondo le modalità di cui all'art. 29 del T.U..

Il Tecnico Istruttore Ufficio Espropri
f.to Geom. Ruggiero Dinoia

IL DIRIGENTE UFFICIO ESPROPRI
f.to Ing. Ernesto Bernardini