

Il territorio del Comune di Cesano Maderno è interessato dai lavori di realizzazione del Collegamento Autostradale Dalmine, Como, Varese, Valico del Giaggiolo e delle opere ad esso connesse.

La progettazione, costruzione e gestione del Collegamento Autostradale è stata affidata alla Società Autostrada Pedemontana Lombarda S.p.A., la quale ha avviato la procedura di espropriazione dei terreni sui quali è prevista la realizzazione dell'opera.

Proprio a questo fine, la predetta Società ha recentemente inviato ai proprietari delle aree che rientrano nella procedura una comunicazione che spiega brevemente ciò che sta accadendo.

L'Amministrazione Comunale ha, quindi, deciso di redigere il seguente Vademecum per fornire ai cittadini di Cesano Maderno uno strumento utile per conoscere nel dettaglio come si svolgerà tale procedura e quali sono i loro diritti nell'ambito di essa.

## VADEMECUM

### **1. Cos'è la Comunicazione ex art. 17 del D.P.R. n. 327/2001**

La comunicazione inviata da parte della Società Autostrada Pedemontana Lombarda S.p.A. (la "**Società**") riguarda l'avvenuta approvazione del Progetto Definitivo relativo al Collegamento Autostradale Dalmine - Como - Varese - Valico del Giaggiolo ed opere connesse e la conseguente dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste dal progetto.

Il ricevimento della suddetta comunicazione dà facoltà al destinatario (il "**Proprietario**") di:

- a) visionare la documentazione relativa al suddetto Progetto Definitivo presso l'Ufficio Espropri della Società, Piazza della Repubblica 32 - Milano;
- b) fornire alla stessa Società ogni elemento utile a determinare il valore da attribuire all'immobile ai fini della liquidazione dell'indennità di esproprio.

### **2. Cos'è la dichiarazione di pubblica utilità**

La dichiarazione di pubblica utilità è uno degli elementi necessari per lo svolgimento della procedura espropriativa ed è quindi una condizione per l'emanazione del decreto di esproprio.

In questo caso, la dichiarazione di pubblica utilità è stata disposta attraverso l'approvazione del Progetto definitivo dell'opera.

### **3. Come viene determinata l'indennità di esproprio**

La Società invierà al Proprietario un documento contenente la descrizione sommaria dei beni da espropriare ed una prima offerta economica per la espropriazione.

Nei successivi 30 giorni, il Proprietario può sottoporre osservazioni scritte e documenti alla Società che, se lo riterrà opportuno, invierà il Proprietario a precisare, entro un termine non superiore a venti giorni, quale secondo lui sia il valore da attribuire all'area da espropriare.

Valutate le osservazioni e consultati gli uffici tecnici competenti, la Società provvede, dunque, a determinare in via provvisoria la misura della indennità di espropriazione ed a notificarla al Proprietario, il quale, nei successivi trenta giorni può comunicare alla Società di accettarla o meno.

Detta accettazione, che avviene attraverso lettera o fax, è irrevocabile.

#### **4. Cosa succede se il Proprietario accetta l'indennità di espropriazione**

Se il Proprietario ha accettato l'indennità proposta dalla Società, quest'ultima può chiedere di entrare in possesso del bene.

In questo caso, il Proprietario non può opporsi ma ha diritto a ricevere un acconto dell'80% dell'indennità accettata, dopo aver fornito un'autocertificazione che attesti la piena e libera proprietà del bene.

Da quando la Società entra in possesso del bene iniziano a maturare in favore del Proprietario gli interessi nella misura del tasso legale sulla indennità sino al momento del pagamento dell'eventuale acconto e del saldo.

Nel caso, invece, in cui il Proprietario che avesse accettato l'indennità dovesse opporsi all'immissione in possesso, la Società può procedervi egualmente con la presenza di due testimoni.

In ogni caso, entro 60 giorni dall'accettazione dell'indennità di esproprio, il Proprietario è tenuto a depositare la documentazione comprovante, anche mediante attestazione notarile, la piena e libera proprietà del bene. Entro 60 giorni da questo deposito la Società dovrà pagare l'intera indennità ovvero il saldo della somma già corrisposta a titolo di acconto.

Se la Società non versa l'indennità entro quest'ultimo termine, al Proprietario sono dovuti gli interessi nella misura del tasso legale anche se non è ancora entrata in possesso del bene da espropriare.

Dopo il pagamento dell'indennità da parte della Società, questa, a meno che non decida di emettere ed eseguire direttamente il decreto di esproprio, stipulerà con il Proprietario l'atto di cessione del bene, che verrà trasmesso per la trascrizione presso l'ufficio dei registri immobiliari, a cura e spese dell'acquirente.

Se il Proprietario, dopo aver percepito la somma, si rifiuta di stipulare l'atto di cessione, la Società potrà emettere direttamente il decreto di esproprio e, oltre ad entrare in possesso del bene, potrà chiedere al Proprietario il risarcimento dei danni derivanti dell'ingiustificato rifiuto di stipulare l'atto di cessione.

La Società può, inoltre, emettere ed eseguire il decreto di esproprio, dopo aver ordinato il deposito dell'indennità presso la Cassa depositi e prestiti, se il Proprietario ha accettato l'indennità ma non ha dichiarato l'assenza di diritti di terzi sul bene o non ha effettuato il deposito della documentazione comprovante la piena e libera proprietà del bene nei termini richiesti ovvero ancora se non si è reso disponibile a ricevere la somma spettante.

#### **5. Quali vantaggi economici ha il Proprietario se accetta l'indennità di espropriazione**

Se il Proprietario accetta l'indennità offerta dalla Società ha diritto alle seguenti maggiorazioni:

- a) un aumento del 10% del valore venale del bene, se si tratta di un'area edificabile;
- b) il valore venale del bene, se si tratta di una costruzione legittimamente edificata;

- c) un aumento del 50% del valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area, se si tratta di un'area non edificabile;
- d) tre volte il valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura, se si tratta di un'area non edificabile coltivata direttamente dal Proprietario.

#### **6. Cosa succede se il Proprietario non accetta l'indennità di espropriazione**

Se il Proprietario non accetta l'indennità entro trenta giorni dalla notificazione dell'offerta da parte della Società, essa si intende come rifiutata e la Società, entro i successivi trenta giorni, deposita presso la Cassa depositi e prestiti la somma offerta senza le maggiorazioni previste in caso di accettazione.

Una volta effettuato il deposito, la Società può emettere ed eseguire il decreto d'esproprio.

La Società, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, deve, in ogni caso, invitare il Proprietario che non abbia accettato l'indennità di espropriazione a comunicare entro i successivi venti giorni se vuole che l'indennità venga stabilita da parte di tecnici e, in caso affermativo, a designarne uno di propria fiducia.

#### **7. Cosa succede se il Proprietario accetta la procedura di stima da parte dei tecnici**

La Società nomina due tecnici, tra cui quello eventualmente già designato dal Proprietario, e fissa il termine non superiore a novanta giorni dalla nomina del terzo tecnico, scelto dal presidente del tribunale civile nella cui circoscrizione si trova il bene, entro il quale va depositata la relazione che indica l'indennità di esproprio.

Le spese per la nomina dei tecnici: a) sono liquidate dalla Società in base alle tariffe professionali; b) sono poste a carico del Proprietario se la stima è inferiore alla somma determinata in via provvisoria e non accettata; c) sono divise per metà tra la Società ed il Proprietario se la differenza con la somma determinata in via provvisoria e non accettata non supera in aumento il decimo; d) negli altri casi, sono poste a carico della Società.

I tecnici comunicano, almeno sette giorni prima della data stabilita, il luogo, la data e l'ora delle operazioni agli interessati, i quali possono assistere anche tramite persone di loro fiducia, formulare osservazioni orali e presentare memorie scritte e documenti, di cui i tecnici tengono conto.

Il Proprietario, una volta accettato che la stima venga fatta dai tecnici, non può impedire o ritardare le operazioni ma può comunque contestare davanti ad un giudice la nomina dei tecnici e lo svolgimento delle operazioni peritali.

La relazione dei tecnici, i quali decidono a maggioranza, è depositata presso la Società, che ne dà notizia agli interessati mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, avvertendoli che possono prenderne visione ed estrarne copia entro i successivi trenta giorni.

Se il Proprietario accetta in modo espresso l'indennità risultante dalla relazione, la Società autorizza il pagamento o il deposito della eventuale parte di indennità non depositata.

Se, al contrario, il Proprietario non manifesta accettazione espressa entro trenta giorni dalla scadenza del termine previsto per prendere visione ed estrarre copia della relazione dei tecnici, la Società ordina il deposito presso la Cassa depositi e prestiti dell'eventuale maggior importo della indennità.

Il Proprietario ha il diritto di chiedere che la somma depositata o da depositare sia impiegata in titoli del debito pubblico.

#### **8. Cosa succede se il Proprietario non accetta la procedura di stima da parte dei tecnici**

Se il Proprietario, invece, non accetta entro venti giorni dalla notificazione da parte della Società di avvalersi della procedura di stima da parte dei tecnici, la stessa Società chiede la determinazione dell'indennità alla commissione competente, presente in ogni provincia presso l'ufficio tecnico erariale.

La relazione della commissione è depositata e comunicata con le stesse modalità di quella dei tecnici e si procede di conseguenza in caso di accettazione o meno da parte del Proprietario.

#### **9. Come viene pagata l'indennità**

La Società paga direttamente l'indennità al Proprietario se questo ha accettato l'indennità provvisoria e:

- a) dichiarato l'assenza di diritti di terzi sul bene e depositato la documentazione comprovante la piena e libera proprietà entro sessanta giorni dalla accettazione;
- b) ovvero assunto ogni responsabilità in relazione ad eventuali diritti dei terzi e prestato, qualora la Società lo abbia chiesto, una idonea garanzia entro un termine stabilito.

Se sul bene da espropriare esiste un'ipoteca, la Società pagherà l'indennità al Proprietario che esibisce l'autorizzazione alla riscossione della somma da parte del titolare del diritto di ipoteca.

Se, invece, sul bene esistono altri diritti reali o sono state presentate opposizioni al pagamento della indennità, questa verrà depositata dalla Società presso la Cassa depositi e prestiti e verrà pagata secondo le modalità stabilite dal giudice adito su domanda di chi vi abbia interesse.

In caso di inesistenza di diritti dei terzi sul bene, il Proprietario che non aveva accettato l'indennità provvisoria offerta dalla Società può farlo in qualunque momento e, così, percepire la somma depositata senza le maggiorazioni previste in caso di accettazione diretta. In questo caso, però, il Proprietario può ricorrere ad un giudice perchè stabilisca l'importo effettivamente spettante.

In seguito al pagamento o deposito dell'indennità, la Società emette il decreto di esproprio.

#### **10. Cosa è il decreto di esproprio**

Il decreto di esproprio è il documento che dispone il passaggio del diritto di proprietà, o del diritto oggetto dell'espropriazione, dal Proprietario alla Società.

Esso deve essere notificato al Proprietario, almeno sette giorni prima, con un avviso contenente l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora in cui è prevista l'esecuzione, che consiste nell'immissione in possesso della Società e redazione di un verbale.

La notifica del decreto di esproprio può avvenire anche contestualmente alla sua esecuzione. In questo caso, però, se il Proprietario si oppone, nel verbale si dà atto dell'opposizione e le operazioni di immissione in possesso possono essere differite di dieci giorni.

Il documento deve anche indicare:

- a) gli estremi degli atti da cui è sorta la procedura espropriativa e del provvedimento che ha approvato il progetto dell'opera;
- b) la misura dell'indennità e se essa sia stata accettata e corrisposta al Proprietario, ovvero depositata presso la Cassa depositi e prestiti;

Un estratto del decreto di esproprio è trasmesso entro cinque giorni per la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica o nel Bollettino Ufficiale della Regione nel cui territorio si trova il bene. L'opposizione del terzo è proponibile entro il termine di trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'estratto, decorso il quale in assenza di impugnazioni, anche per il terzo l'indennità resta fissata nella somma depositata.

#### **11. Cosa può succedere se la realizzazione dell'opera è particolarmente urgente**

In base al grado di urgenza, la Società può:

- a) determinare senza particolari formalità l'indennità di esproprio ed emanare ed eseguire il decreto, invitando il proprietario, nei trenta giorni successivi alla immissione in possesso, a comunicare se accetta l'indennità;
- b) emanare direttamente il decreto motivato che determina in via provvisoria l'indennità di espropriazione e dispone anche l'occupazione anticipata dei beni. Il Proprietario, nei trenta giorni successivi alla immissione in possesso, può accettare l'indennità offerta, presentare osservazioni scritte e depositare documenti. In questo caso, per il periodo intercorrente tra la data di immissione in possesso ed il pagamento dell'indennità di espropriazione è dovuta l'ulteriore indennità di occupazione, pari, per ogni anno, ad un dodicesimo dell'indennità di espropriazione e, per ogni mese o frazione di mese, ad un dodicesimo della stessa.

La Società può applicare le suddette procedure d'urgenza anche per le opere previste dalla c.d. "Legge Obiettivo" (Legge n. 443/2001) ovvero se il numero dei destinatari della procedura espropriativa è superiore a 50.