

BLOCCO TEMATICO DI ESTIMO

Espropriazione per pubblica utilità

Docente: geom. Antonio Ellero

CORSO PRATICANTI 2015

Espropriazione per pubblica utilità

Limitazione del diritto di proprietà privata consentita dalla Costituzione (art. 42) e prevista dal Codice Civile (art. 834).

Tale limitazione è condizionata alle esigenze dell'interesse pubblico e al pagamento di una “giusta indennità”.

Tale indennità integra, nella migliore delle ipotesi, il valore di mercato del bene espropriato.

Il concetto di indennità non coincide con quello di risarcimento del danno.

Espropriazione per pubblica utilità

Art. 42 della Costituzione:

La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati.

La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.

La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale.

La legge stabilisce le norme ed i limiti della successione legittima e testamentaria e i diritti dello Stato sulle eredità.

Espropriazione per pubblica utilità

Art. 834 del Codice Civile:

Espropriazione per pubblico interesse

**Nessuno può essere privato in tutto o in parte dei beni di sua proprietà, se non per causa di pubblico interesse, legalmente dichiarata, e contro il pagamento di una giusta indennità.
Le norme relative all'espropriazione per causa di pubblico interesse sono determinate da leggi speciali.**

Espropriazione per pubblica utilità

Normativa:

D.P.R. n. 327 del 08/06/2001 in vigore dal 30/06/2003

“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”

Il T.U. è stato modificato da:

- **Legge n. 244 del 24/12/2007 in seguito alla sentenza della Corte costituzionale n. 348 del 24/10/2007**
- **Sentenza della Corte costituzionale n. 181 del 10/06/2011**
- **Deliberazione n. 29 del 21/03/2012 della Corte dei conti**

Espropriazione per pubblica utilità

Oggetto dell'espropriazione:

La disciplina dell'espropriazione si applica per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità. Sono oggetto dell'espropriazione, anche a favore di privati, i beni immobili o i relativi diritti.

I beni appartenenti al demanio pubblico (spiaggia, porti, laghi, opere militari di difesa, ecc.) non possono essere espropriati fino a quando non ne viene pronunciata la sdemanializzazione.

Espropriazione per pubblica utilità

Iter espropriativo: i soggetti

- espropriato: soggetto pubblico o privato proprietario del bene espropriato
- autorità espropriante: autorità amministrativa titolare del potere di espropriare e che cura il relativo procedimento
- beneficiario dell'espropriazione: soggetto pubblico o privato a favore del quale è emesso il decreto di esproprio
- promotore dell'espropriazione: soggetto che chiede l'espropriazione

Espropriazione per pubblica utilità

Iter espropriativo: i soggetti

L'autorità competente alla realizzazione di un'opera di pubblica utilità è anche competente per quanto riguarda l'emanazione degli atti del procedimento espropriativo.

A tal fine le amministrazioni statali, le regioni, le Province, i Comuni e altri enti pubblici individuano e organizzano l'Ufficio per le espropriazioni al quale è preposto un dirigente.

Per ciascun procedimento espropriativo è designato un responsabile che dirige, coordina e cura tutte le operazioni e gli atti del procedimento, avvalendosi anche dell'ausilio di tecnici esterni all'amministrazione pubblica.

Espropriazione per pubblica utilità

Iter espropriativo: le fasi

L'espropriazione per pubblica utilità può essere attuata in due modi, in funzione dell'accettazione o meno dell'indennità di esproprio offerta:

- con l'accettazione il trasferimento dei diritti immobiliari avviene con un contratto di vendita;
- con la non accettazione il trasferimento dei diritti avviene con un decreto di esproprio.

Espropriazione per pubblica utilità

Iter espropriativo: le fasi

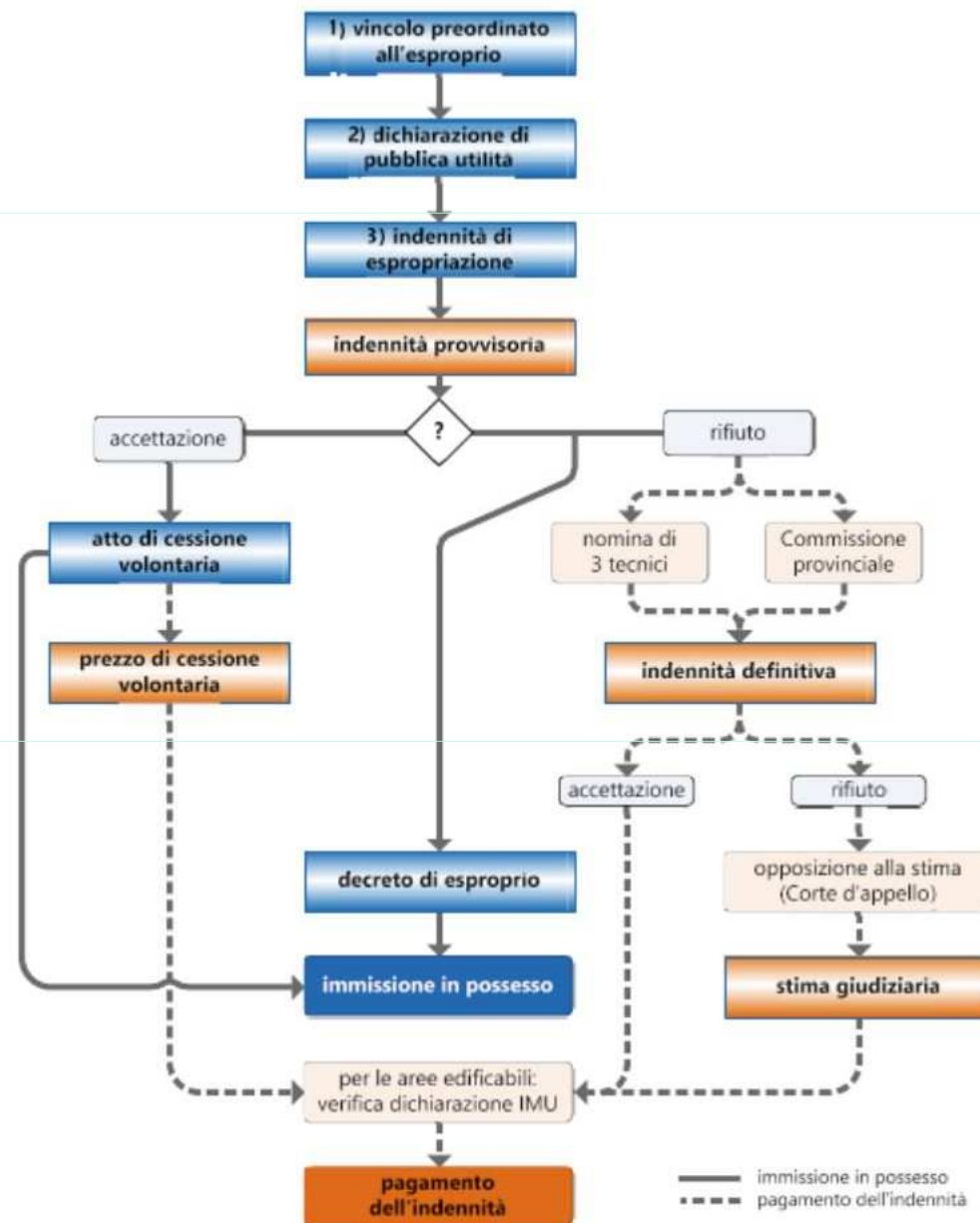
Il decreto di esproprio può essere emanato qualora:

- 1) l'opera da realizzare sia prevista nello strumento urbanistico generale o in un atto di natura ed efficacia equivalente e sul bene da espropriare sia stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio;**
- 2) vi sia stata la dichiarazione di pubblica utilità;**
- 3) sia stata determinata, anche se in via provvisoria, l'indennità di esproprio.**

Espropriazione per pubblica utilità

Iter espropriativo: le fasi

Figura 32.1
Schema dell'iter espropriativo.



Espropriazione per pubblica utilità

Iter espropriativo: le fasi

1) Il vincolo preordinato all'esproprio

Un'area è sottoposta al vincolo con l'approvazione dello strumento urbanistico che prevede su di essa la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità.

Il vincolo ha la durata di 5 anni. Entro tale termine, deve essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

Al proprietario del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio deve essere inviato l'avviso dell'avvio del procedimento

Espropriazione per pubblica utilità

Iter espropriativo: le fasi

2) La dichiarazione di pubblica utilità

Si intende disposta con l'approvazione del progetto definitivo dell'opera o con l'approvazione del piano di attuazione nell'ambito del quale l'opera stessa deve essere realizzata.

Qualora non sia stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio, la dichiarazione di pubblica utilità diventa efficace solo al momento di tale apposizione.

L'autorità che emana un atto di dichiarazione di pubblica utilità ne trasmette copia al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti per le opere di competenza statale e al presidente della Regione per le opere di competenza regionale.

Espropriazione per pubblica utilità

Iter espropriativo: le fasi

3) L'indennità di espropriazione

-Indennità provvisoria

Entro 30 giorni successivi alla dich. di pubblica utilità il promotore dell'espropriazione compila l'elenco dei beni da espropriare con i relativi proprietari (piano particellare) e indica le somme che offre loro per le espropriazioni.

L'elenco va notificato ai proprietari e nei successivi 30 giorni

Gli interessati possono presentare osservazioni scritte e depositare documenti.

Valutate le osservazioni degli interessati, l'autorità espropriante, determina la misura dell'indennità provvisoria di esproprio.

L'atto che determina in via provvisoria la misura dell'indennità di espropriazione è notificato al proprietario.

Espropriazione per pubblica utilità

Iter espropriativo: le fasi

3) L'indennità di espropriazione

-Accettazione dell'indennità

Nei 30 giorni successivi alla notificazione dell'indennità provvisoria il proprietario può comunicare all'autorità espropriante, con dichiarazione irrevocabile, che accetta tale indennità. Il beneficiario dell'esproprio e il proprietario espropriato sono tenuti quindi a concludere un atto di cessione volontaria che deve essere trascritto entro 15 giorni presso l'ufficio dei registri immobiliari.

La somma offerta deve essere pagata entro 60 giorni.

In questo caso l'iter espropriativo si conclude quindi con un atto di compravendita, non con un decreto di esproprio.

Espropriazione per pubblica utilità

Iter espropriativo: le fasi

3) L'indennità di espropriazione

-Rifiuto dell'indennità provvisoria e determinazione dell'indennità definitiva

Se entro trenta giorni dalla notificazione dell'indennità provvisoria il proprietario espropriando non risponde con l'accettazione, l'indennità si intende rifiutata ("silenzio-rifiuto") e l'autorità competente dispone il deposito della somma presso la Cassa depositi e prestiti. Effettuato il deposito, l'autorità espropriante può emettere ed eseguire il decreto d'esproprio.

Si procede quindi, in mancanza di un accordo, alla determinazione dell'indennità definitiva. L'autorità espropriante invita quindi il proprietario interessato, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, a comunicare se intenda avvalersi, per la determinazione dell'indennità, della procedura arbitrale.

Espropriazione per pubblica utilità

Iter espropriativo: le fasi

3) L'indennità di espropriazione

-Rifiuto dell'indennità provvisoria e determinazione dell'indennità definitiva: Procedura arbitrale

Per attivare la procedura arbitrale il proprietario espropriando deve darne comunicazione all'autorità espropriante entro 20 giorni dall'apposita notifica, con indicazione del tecnico designato. **L'autorità espropriante nomina due tecnici, tra cui quello eventualmente già designato dal proprietario,** e fissa il termine entro il quale va presentata la relazione da cui si evinca la stima del bene. Il terzo tecnico, scelto tra i professori universitari di estimo o tra coloro che risultano inseriti nell'albo dei periti o dei consulenti tecnici del tribunale, è nominato dal presidente del tribunale civile. Con la procedura arbitrale si ha pertanto un contraddittorio tra i soggetti interessati, in cui l'autorità espropriante e il proprietario espropriando sono messi sullo stesso piano. In caso di disaccordo fra i tre tecnici si procede a maggioranza.

Espropriazione per pubblica utilità

Iter espropriativo: le fasi

3) L'indennità di espropriazione

-Determinazione urgente dell'indennità provvisoria

Qualora l'avvio dei lavori rivesta carattere di urgenza, tale da non consentire una determinazione concordata dell'indennità provvisoria, può essere emanato, senza particolari indagini o formalità, un decreto motivato che determina in via provvisoria l'indennità di espropriazione e che dispone l'occupazione anticipata dei beni immobili necessari. Successivamente all'occupazione sarà avviata la fase di consultazione al fine di ricercare un accordo in merito all'indennità definitiva.

- Quando il numero degli espropriati sia superiore a 50;**
- Per realizzare infrastrutture e insediamenti produttivi strategici per il rilancio di attività produttive.**

Espropriazione per pubblica utilità

Iter espropriativo: le fasi

3) L'indennità di espropriazione

- Commissione provinciale per gli espropri

Nel caso in cui il proprietario che ha rifiutato l'indennità provvisoria non intenda avvalersi della procedura arbitrale l'indennità definitiva è determinata dalla Commissione provinciale per gli espropri formata da nove membri :

- il presidente della Provincia che la presiede;**
- l'ingegnere capo dell'Ufficio del territorio;**
- l'ingegnere capo del genio civile;**
- il presidente dell'Istituto autonomo delle case popolari della Provincia;**
- due esperti in materia urbanistica ed edilizia nominati dalla Regione;**
- tre esperti in materia di agricoltura e di foreste, nominati dalla Regione su terne proposte dalle associazioni sindacali maggiormente rappresentative.**

Espropriazione per pubblica utilità

Iter espropriativo: le fasi

Il decreto di esproprio

Il decreto di esproprio, emanato dall'autorità competente (amministrazione statale, Regione, Provincia o Comune), **dispone il passaggio del diritto di proprietà e quindi consente l'occupazione dell'immobile**. Il decreto deve essere emanato entro il termine di 5anni dalla data in cui diventa efficace l'atto che dichiara la pubblica utilità dell'opera. L'esecuzione del decreto deve avvenire entro 2 anni, ma può essere contestuale alla notifica al proprietario. Il decreto viene eseguito con l'occupazione e si effettua mediante:

- il verbale di immissione in possesso;
- la compilazione dello stato di consistenza.

Con il decreto di esproprio si ha la trascrizione nei registri immobiliari e l'operazione di voltura catastale.

Espropriazione per pubblica utilità

Iter espropriativo: le fasi

Opposizione alla stima

Se l'indennità definitiva determinata dai tre tecnici o dalla Commissione provinciale viene accettata si procede al pagamento, altrimenti l'autorità espropriante ne ordina il deposito presso la Cassa depositi e prestiti e procede comunque all'emanazione del decreto di esproprio.

Il proprietario, decorsi 30 giorni dalla comunicazione dell'indennità di esproprio definitiva, può fare opposizione alla stima con ricorso alla Corte d'appello del distretto in cui si trova il bene espropriato.

L'opposizione alla stima è eseguita con atto di citazione notificato all'autorità espropriante, al promotore e al beneficiario dell'espropriazione.

Espropriazione per pubblica utilità

L'indennità di esproprio

Il valore del bene espropriato deve essere determinato, secondo i criteri generali dettati dagli articoli 32 e 33 del DPR n. 327/2001, sulla base delle caratteristiche del bene stesso al momento dell'accordo di cessione volontaria o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista.

In caso di esproprio parziale "di un bene unitario", il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della diminuzione di valore della parte non espropriata. Si applica quindi l'aspetto economico del valore complementare.

Espropriazione per pubblica utilità

Indennità di esproprio

Aree edificabili

L'indennità di esproprio di un'area edificabile, è pari al valore venale (V_v).

Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di "riforma economico-sociale", l'indennità è ridotta del 25%.

$$Ind = V_v \times 75\%$$

Il valore venale si ottiene applicando i normali criteri di stima previsti per le aree edificabili (valore di mercato, di trasformazione o altro).

Espropriazione per pubblica utilità

Indennità di esproprio

Area edificabile utilizzata per scopi agricoli

Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, al proprietario coltivatore diretto (o imprenditore agricolo professionale, IAP) spetta anche un'indennità pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato.

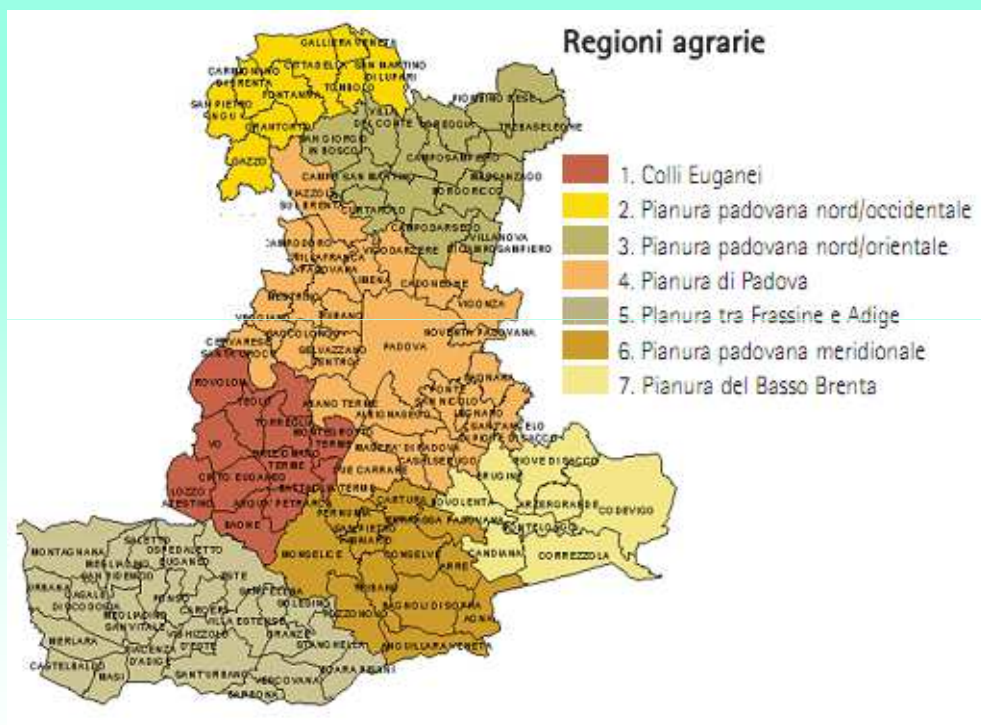
La stessa indennità (solo VAM) spetta all'affittuario che, per effetto della procedura, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari .

Espropriazione per pubblica utilità

Indennità di esproprio

Valori agricoli medi (VAM)

I valori agricoli medi sono determinati ogni anno dalle Commissioni provinciali per gli espropri. I valori sono indicati per ettaro, per ogni regione agraria e ogni qualità catastale di coltura.



Tipo di coltura	Reg. Agr. n° 1	Reg. Agr. n° 2 valori medi/Ha	Reg. Agr. n° 3	Reg. Agr. n° 4
Seminativo	49.000,00	59.500,00	59.500,00	58.000,00
Seminativo irriguo (4)	52.500,00	73.000,00	*59.500,00	*58.000,00
Seminativo arborato	49.000,00	59.500,00	59.500,00	58.000,00
Prato	31.000,00	45.500,00	42.500,00	41.500,00
Prato irriguo		*81.000,00	57.000,00	56.500,00
Pascolo	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.000,00
Orto (z) (1)	62.000,00	66.500,00	64.500,00	68.500,00
Vigneto (comprese piante) (1)	*59.000,00	62.000,00	62.000,00	60.500,00
Vigneto Doc (comprese piante) (***) (1)	90.000,00			88.000,00
Frutteto (comprese piante) (1) (2)	60.500,00	63.500,00	63.500,00	62.000,00
Oliveto (comprese piante) (1)	71.000,00			
Castagneto (da palatura)	20.500,00			
Bosco ceduo (comprese piante) (**)	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00
Bosco misto (comprese piante) (**)	15.500,00	15.000,00		15.000,00
Incolto (area non più funzionale al servizio del fondo)	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00
Vivaio (solo terreno) (1)	63.000,00	70.500,00	69.500,00	69.500,00
Pioppeto (3)	46.500,00	46.500,00	46.500,00	46.500,00

Espropriazione per pubblica utilità

Indennità di esproprio

Aree edificate

Nel caso di esproprio di un'area legittimamente edificata, e cioè di un fabbricato, l'indennità è determinata in misura pari al valore venale.

$$Ind = Vv$$

Il valore venale può essere determinato in base all'aspetto economico del valore di mercato o del valore di ricostruzione. Se invece il fabbricato è stato realizzato in assenza del titolo abilitativo (il permesso di costruire) o dell'autorizzazione paesistica, l'indennità è calcolata tenendo conto solo del valore dell'area di sedime o solo della parte di fabbricato edificato legittimamente.

Espropriazione per pubblica utilità

Indennità di esproprio

Aree non edificabili

L'indennità di esproprio è determinata in base al criterio del valore agricolo (VA), tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati (fabbricati, muri di contenimento ecc.), anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

Tale criterio è applicabile sia in fase di offerta dell'indennità provvisoria sia in fase di determinazione dell'indennità definitiva.

La sentenza n. 181 del 10/06/11 ha abrogato i commi 2 e 3 dell'articolo 40 del DPR n. 327/2001 che prevedevano la determinazione dell'indennità provvisoria in base al valore agricolo medio (VAM).

L'indennità è aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile.

Espropriazione per pubblica utilità

Indennità di esproprio

Indennità aggiuntiva per il coltivatore diretto

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

L'indennità è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti.

Espropriazione per pubblica utilità

Il prezzo di cessione volontaria

In caso di accordo per la cessione volontaria del bene le indennità di esproprio sono maggiorate come segue:

Arete edificabili

L'indennità provvisoria è aumentata del 10%

$$Ind = Vv (\times 75\%) \times 1,1$$

La maggiorazione del 10% si applica anche quando l'accordo di cessione volontaria non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato o perché gli è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli 8/10 di quella determinata in via definitiva.

Arete legittimamente edificate

$$Ind = Vv$$

Espropriazione per pubblica utilità

Il prezzo di cessione volontaria

In caso di accordo per la cessione volontaria del bene le indennità di esproprio sono maggiorate come segue:

Aree non edificabili

la deliberazione n. 29 del 21/03/2012 della Corte dei conti ha stabilito che anche in caso di cessione volontaria l'indennità di esproprio deve essere determinata sulla base del valore venale per le aree non edificabili non coltivate e del valore agricolo effettivo per le aree non edificabili coltivate.

Al coltivatore diretto o all'imprenditore agricolo a titolo principale spetta poi l'indennità aggiuntiva, prevista dall'articolo 40, comma 4, pari al VAM.

Espropriazione per pubblica utilità

Indennità di esproprio

32.1	Sintesi delle indennità di esproprio per un'area edificabile	
Soggetto	Indennità di esproprio	Prezzo di cessione volontaria
Proprietario	$V_v (\times 75\%)$ (art. 37, comma 1)	$V_v (\times 75\%) \times 1,1$ (art. 37, comma 2 e art. 45)
Coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale	$V_v (\times 75\%) + VAM$ (art. 37, comma 1 e 9)	$V_v (\times 75\%) \times 1,1 + VAM$ (art. 37, comma 2 e 9 e art. 45)
Affittuario coltivatore diretto o imprenditore professionale	VAM (art. 37, comma 9)	VAM (art. 37, comma 9)

Espropriazione per pubblica utilità

Indennità di esproprio

32.2

Sintesi delle indennità di esproprio per un'area non edificabile

Soggetto	Indennità di esproprio	Prezzo di cessione volontaria
Proprietario	VA (art. 40, comma 1)	VA
Coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale	VA + VAM (art. 40, comma 1 e comma 4)	VA + VAM
Affittuario coltivatore diretto o imprenditore professionale	VAM (art. 42 e art. 40, comma 4)	VAM (art. 42 e art. 40, comma 4)

Espropriazione per pubblica utilità

Retrocessione dei beni espropriati

Se l'opera pubblica o di pubblica utilità non è stata realizzata o cominciata entro il termine di 10 anni, decorrente dalla data in cui è stato eseguito il decreto di esproprio, l'espropriato può chiedere che sia accertata la decadenza della dichiarazione di pubblica utilità e che siano disposti la restituzione del bene espropriato (retrocessione totale) e il pagamento di una somma a titolo di indennità.

Quando è stata realizzata l'opera di pubblica utilità, l'espropriato può chiedere la restituzione della parte del bene che non sia stata utilizzata (retrocessione parziale).

Il corrispettivo della retrocessione, se non è concordato dalle parti, è determinato dall'ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio o dalla Commissione provinciale per gli espropri.

Espropriazione per pubblica utilità

L'occupazione temporanea

L'autorità espropriante può disporre l'occupazione temporanea di aree non soggette al procedimento espropriativo se ciò risulti necessario per l'esecuzione dei lavori previsti.

Indennità

Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario un'indennità per ogni anno pari a 1/12 di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, un'indennità pari a 1/12 di quella annua.

$$\textit{Area edificabile: } Ind = Vv (\times 75\%) \times 1/12$$

$$\textit{Area agricola: } Ind = VA \times 1/12$$

Se però manca l'accordo, l'indennità è determinata dalla Commissione provinciale per gli espropri.