

Capitolo 12

Stime inerenti alle espropriazioni
per pubblica utilità

12.1 – Aspetti procedurali

Definizione di espropriazione per pubblica utilità

L'espropriazione di beni immobili (o di diritti relativi ad immobili) per causa di pubblica utilità rappresenta una limitazione del diritto di proprietà privata.

È prevista dal terzo comma dell'art. 42 della Costituzione della Repubblica Italiana: “La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e **salvo indennizzo**, espropriata per motivi d'interesse generale”.

È regolata dal “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità” DPR 8 giugno 2001 n.327, modificato dal decreto legislativo del 27 dicembre 2002 n.302.

12.1 – Aspetti procedurali - *Definizioni*

Espropriato: soggetto, pubblico o privato del diritto espropriato

Autorità espropriante: amministrazione titolare del potere di espropriare (Stato, Regione, Provincia o il soggetto privato al quale è stato attribuito il potere di espropriare, in base a una norma, per es. Eni, Enel, Ferrovie, ecc.)

Promotore dell'espropriazione: soggetto pubblico o privato che chiede l'espropriazione (coincide talora con l'A.E.)

Beneficiario dell'espropriazione: soggetto pubblico o privato in favore del quale è stato emesso il decreto di esproprio

Autorità competente all'emanazione degli atti: autorità cui compete la realizzazione dell'opera pubblica

12.1 – Aspetti procedurali - *Commissione*

Commissione Provinciale Espropri

È nominata dalla Regione ed è composta da:

Presidente Provincia (presidente)

Ingegnere capo dell'Ufficio Tecnico Erariale

Ingegnere capo del genio civile

Presidente dell'IACP provinciale

Due esperti in materia urbanistica (nom. Regione)

Tre esperti in materia di agricoltura (nom. Regione), su
terne proposte dalle associazioni sindacali

12.1 – Aspetti procedurali - *Commissione*

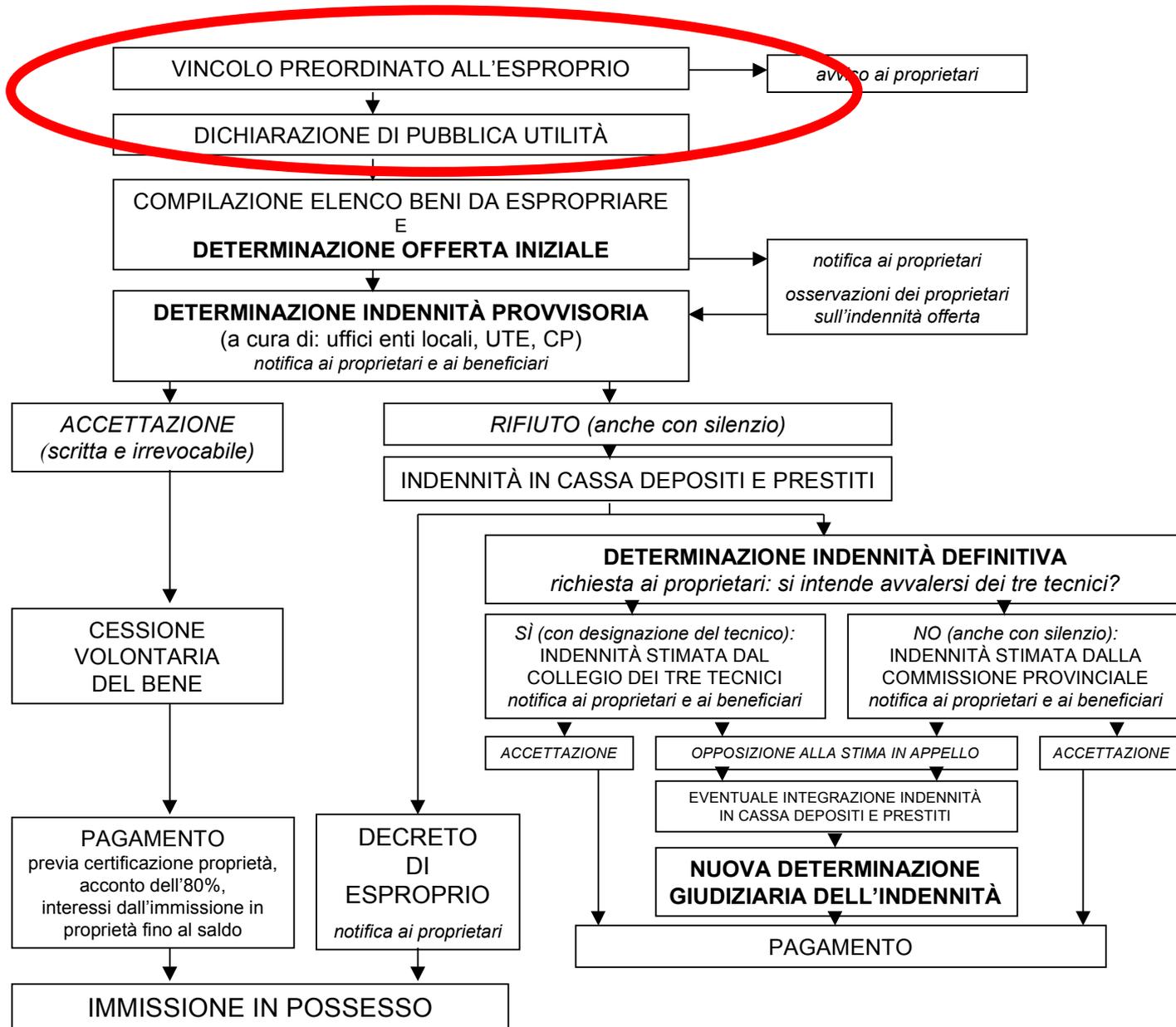
Funzioni della Commissione Provinciale Espropri

- Determinazione annuale dei Valori Agricoli Medi dei terreni della provincia, considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, nell'ambito delle singole regioni agrarie
- Determinazione dell' indennità di espropriazione
- Determinazione dell'indennità di occupazione d'urgenza

12.1 – Fasi del procedimento espropriativo

- Vincolo preordinato all'esproprio
- Dichiarazione per pubblica utilità
- Determinazione dell'indennità
 - Offerta iniziale
 - Indennità provvisoria
 - Corrispettivo di cessione volontaria
 - Indennità definitiva
- Immissione in possesso dell'immobile

12.1 – Fasi del procedimento espropriativo

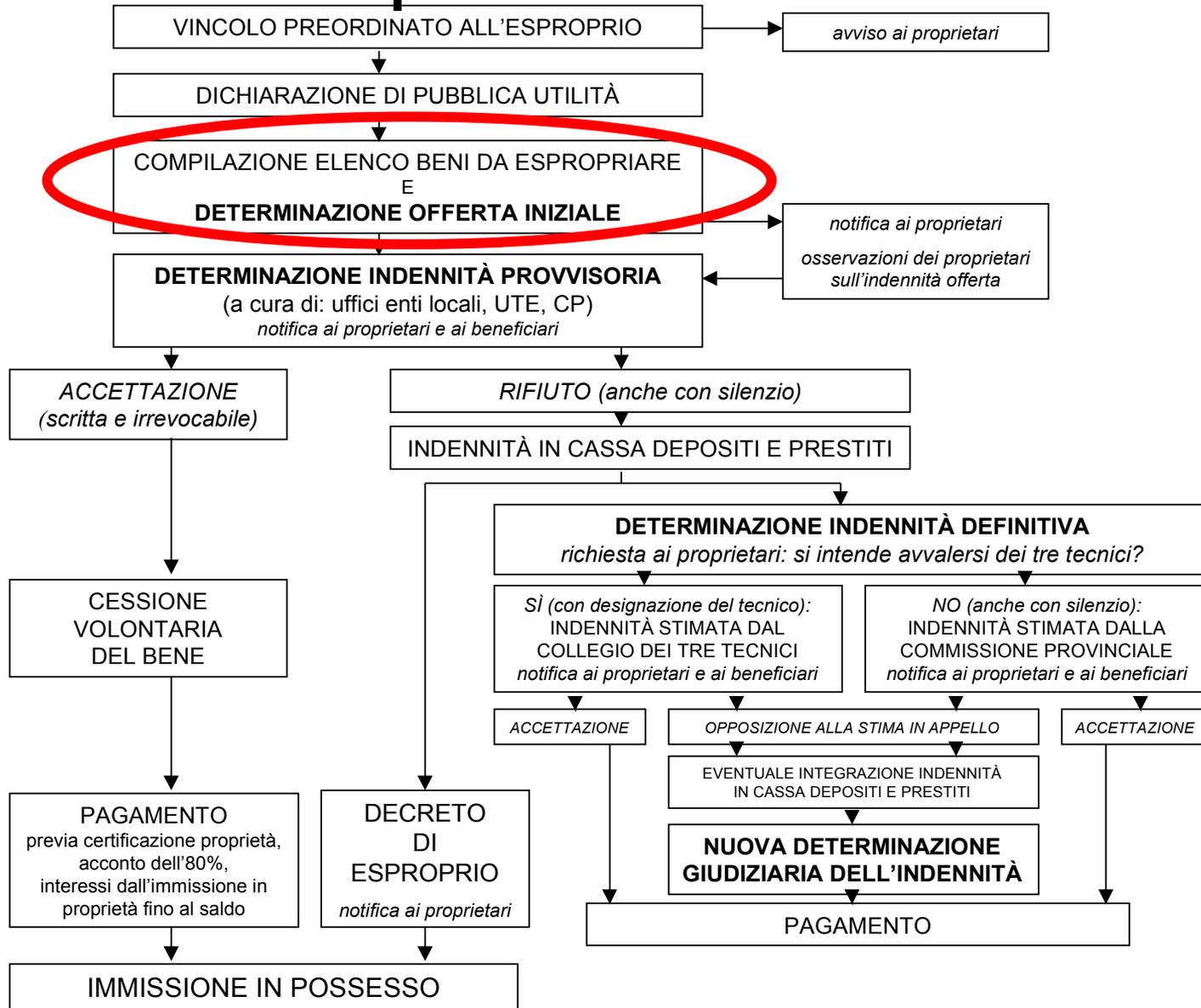


12.1 – Aspetti procedurali

Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio: avviene quando diventa efficace l'approvazione dello strumento urbanistico (piano o variante). Dura 5 anni

Dichiarazione di pubblica utilità: si intende disposta con l'approvazione, da parte dell'ente espropriante, del progetto definitivo dell'opera (piano particolareggiato, ma anche conferenza servizi, accordo di programma, rilascio di concessione ecc.)

12.1 – Compilazione elenco beni



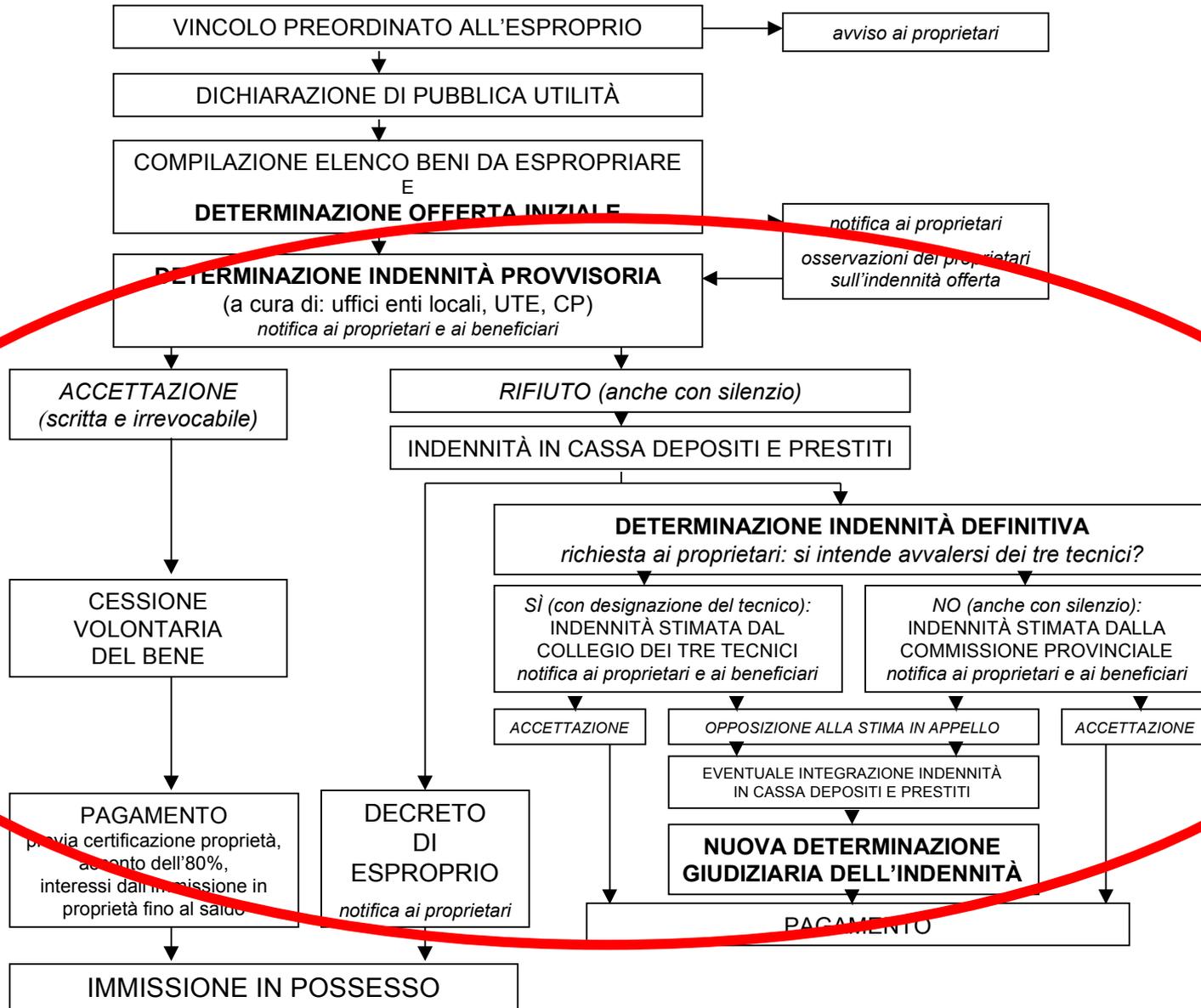
12.1 – Aspetti procedurali

Compilazione dell'elenco dei beni da espropriare

Il promotore dell'espropriazione compila, entro 30 giorni dalla dichiarazione di pubblica utilità, l'elenco dei beni, indicando l'offerta iniziale, cioè la somma che offre per l'espropriazione.

I proprietari possono presentare, entro 30 giorni, le proprie osservazioni.

12.1 – Determinazione dell'indennità

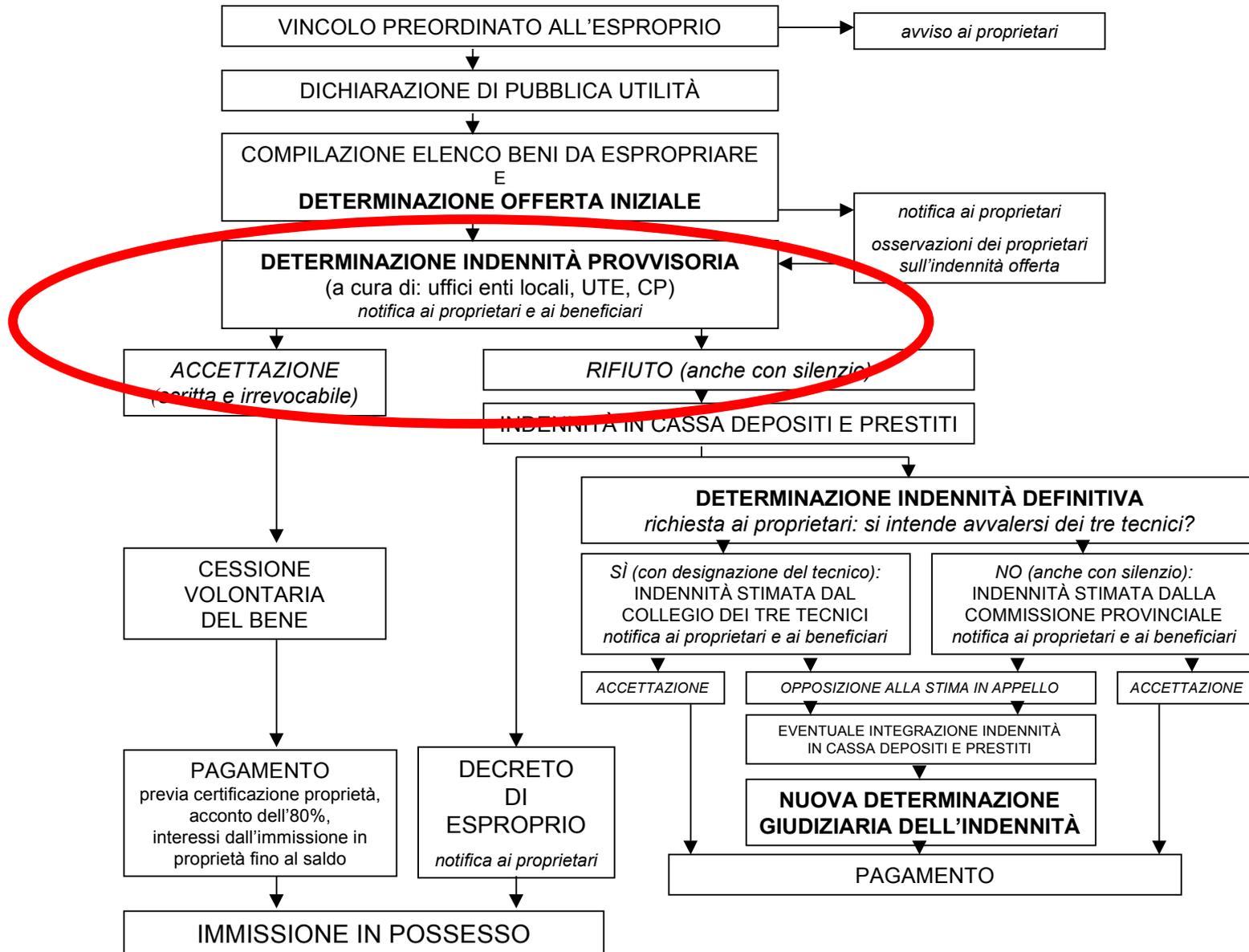


12.1 – Aspetti procedurali

Determinazione dell'indennità:

- Offerta iniziale
- Indennità provvisoria
- Corrispettivo di cessione volontaria
- Indennità definitiva

12.1 – Determinazione indennità provvisoria



12.1 – Aspetti procedurali

Determinazione indennità provvisoria

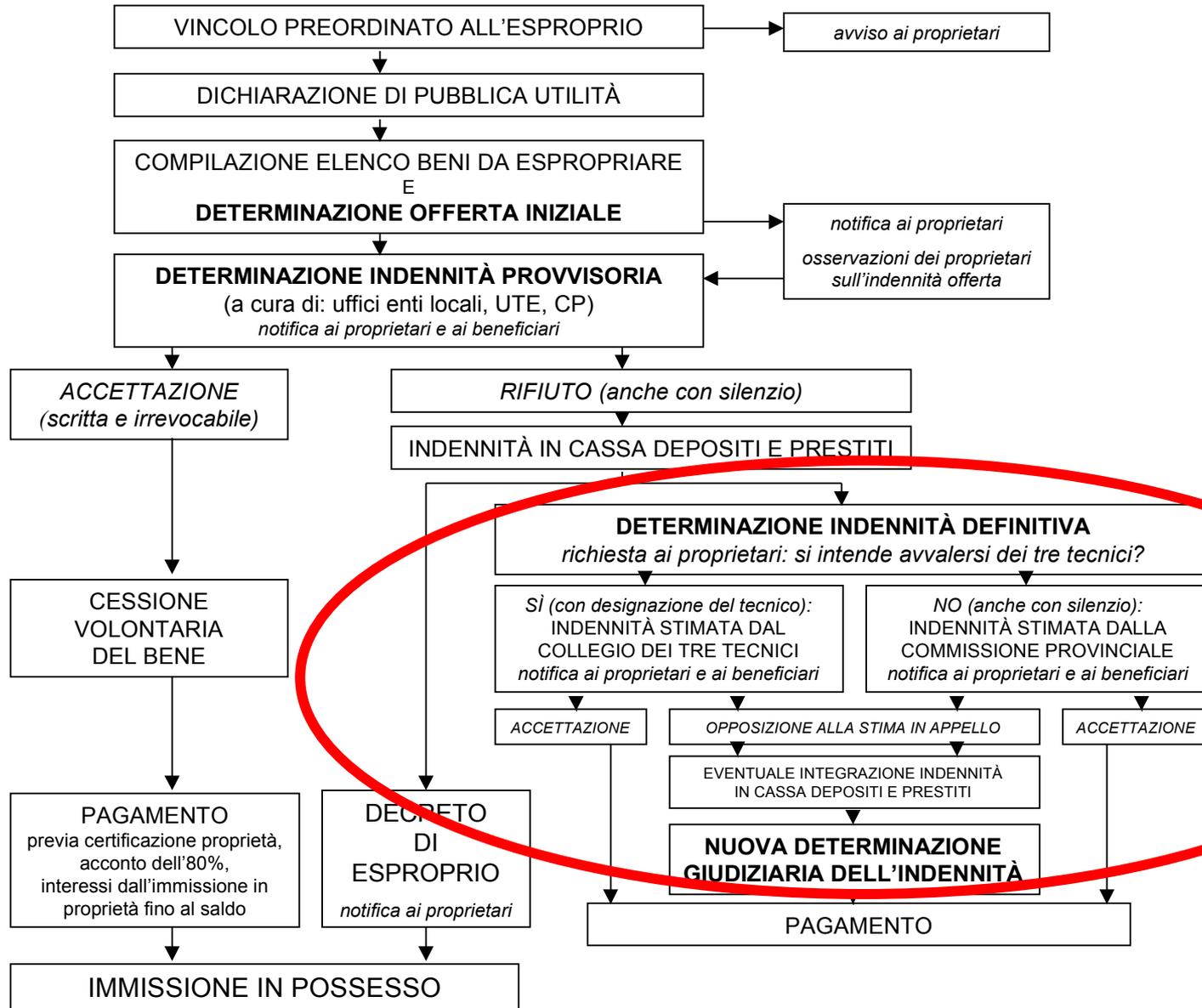
L'autorità espropriante, valutate le osservazioni, accerta il valore dell'area e determina l'indennità provvisoria (avvalendosi di enti locali, UTE, CP)

L'indennità è notificata ai proprietari e ai beneficiari.

Il proprietario, entro 30 giorni, può comunicare all'autorità competente l'accettazione (non revocabile), sulla base del quale viene calcolato il corrispettivo di cessione volontaria.

Se il proprietario non accetta (anche con il silenzio) si avvia la procedura di determinazione dell'indennità definitiva.

12.1 – Determinazione indennità definitiva



12.1 – Aspetti procedurali

Determinazione indennità definitiva

L'autorità espropriante invita il proprietario, entro 20 giorni, a comunicare se intende avvalersi di tre tecnici

- 2 nominati dall'autorità espropriante, tra cui un tecnico di fiducia del proprietario
- 1 nominato dal Presidente del Tribunale Civile, tra docenti di Estimo o consulenti del Tribunale Civile

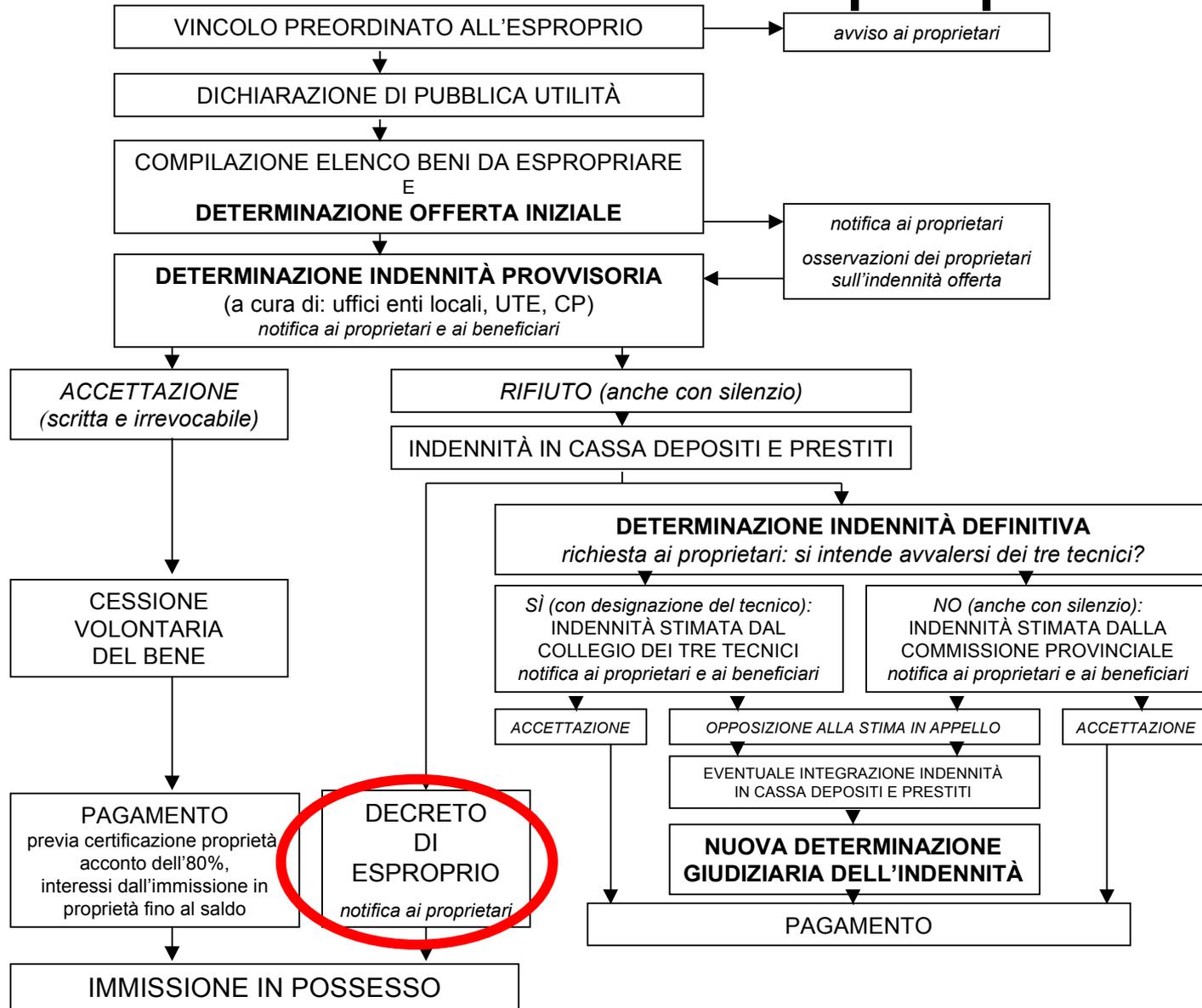
Qualora il proprietario non risponda, l'autorità espropriante chiede la determinazione alla Commissione Espropri (con 90 giorni di tempo).

Se il proprietario accetta l'indennità definitiva, l'autorità espropriante autorizza il pagamento

Se non accetta entro 30 giorni, ordina il deposito della maggior somma presso la Cassa Depositi e Prestiti e procede al decreto di esproprio

Il proprietario ha facoltà di opporsi in appello, ricorrendo a una stima giudiziaria

12.1 – Decreto di esproprio



12.1 – Aspetti procedurali

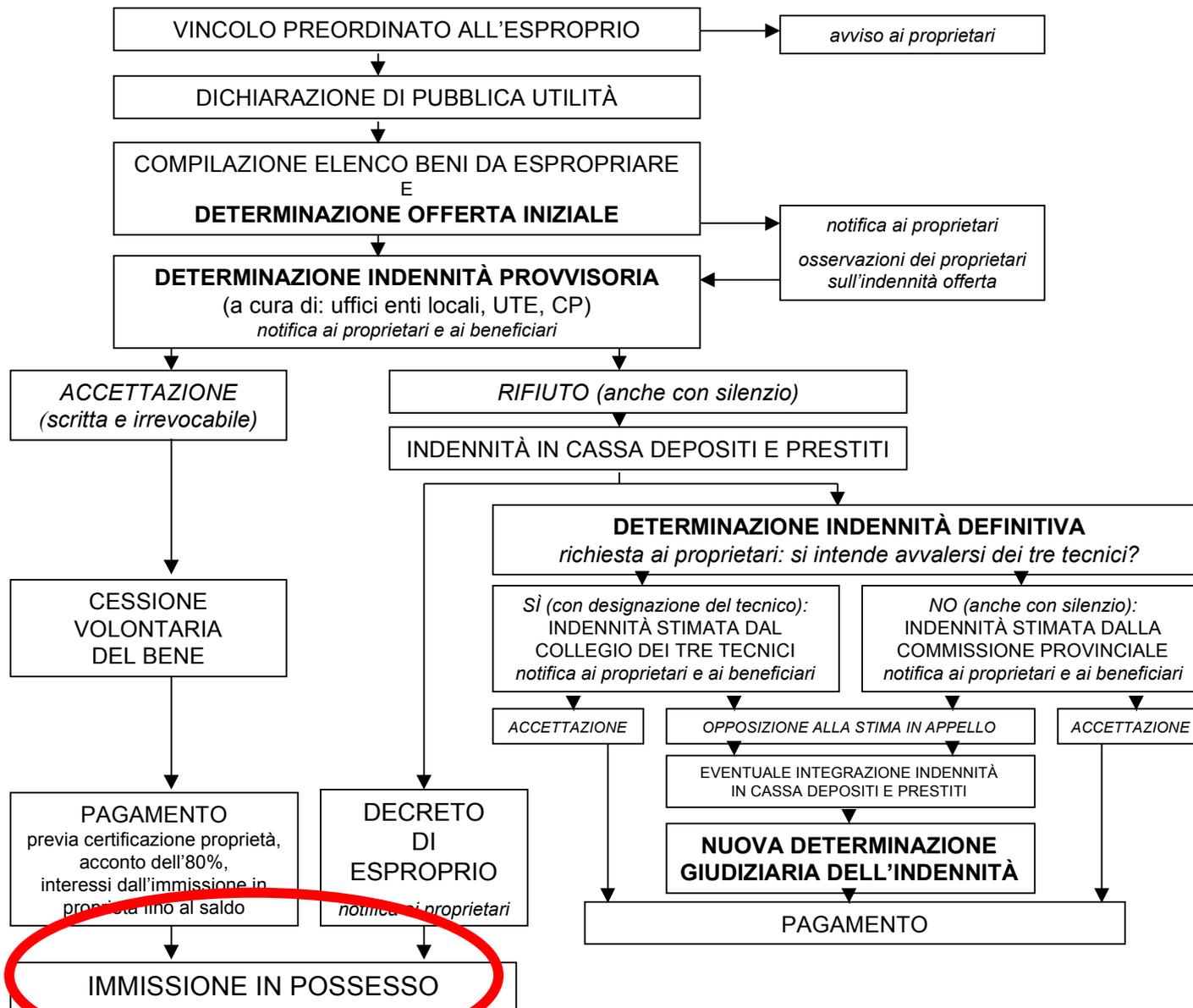
Decreto di esproprio

Il decreto di esproprio è l'atto, emesso dall'autorità competente (Stato, Regione, Provincia, Comune), che dispone il passaggio di proprietà (o del diritto oggetto di esproprio) dal proprietario al beneficiario e ne esegue l'immissione in possesso.

Può essere emanato qualora:

- L'opera sia prevista nello strumento urbanistico
- Vi sia stata dichiarazione di utilità
- Sia stata determinata l'indennità.

12.1 – Immissione in possesso



12.1 – Aspetti procedurali

Immissione in possesso

È il passaggio dal proprietario all'espropriante e può avvenire a seguito di due modalità di transazione: attraverso la cessione volontaria (compravendita bonaria), oppure con il decreto di esproprio.

12.2 - Criteri generali di valutazione dell'indennità di espropriazione (1)

L'indennità di espropriazione è determinata

- sulla base delle caratteristiche del bene
- al momento dell'accordo di cessione
- o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio,
- tenendo conto dei vincoli di qualsiasi natura,
- eccetto quelli di natura espropriativa.

Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore della parte residua

- criterio del valore complementare

12.2 - Criteri generali di valutazione dell'indennità di espropriazione (2)

Le indennità si distinguono in:

- indennità di espropriazione spettante al proprietario a compenso dell'immobile espropriato
- indennità accessorie spettanti al conduttore del fondo (proprietario diretto coltivatore o imprenditore a titolo principale ovvero affittuario, mezzadro o compartecipante) a compenso della perdita di reddito di lavoro e d'impresa.

12.2 - Criteri generali di valutazione dell'indennità di espropriazione (3)

Nel caso di opere di pubblica utilità eseguite da privati, l'indennità è sempre commisurata:

- al valore venale del bene espropriato nel caso di espropriazione totale
- al valore complementare in caso di espropriazione parziale.

12.2 - Criteri generali di valutazione dell'indennità di espropriazione (4)

Per le opere di pubbliche utilità eseguite da enti pubblici sono previsti diversi criteri di determinazione dell'indennità di espropriazione distintamente per:

- aree edificabili;
- aree edificate;
- aree non edificabili.

I criteri si differenziano in relazione al livello dell'iter espropriativo a cui si riferiscono:

- indennità provvisoria;
- corrispettivo di cessione volontaria;
- indennità definitiva.

12.3 - Valutazione dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili

a) Indennità provvisoria

$$I = \frac{V_v + 10 RDN}{2} 0,6$$

b) Corrispettivo di cessione volontaria

Secondo il criterio indicato per l'indennità provvisoria, ma senza la riduzione del 40% del valore.

c) Indennità definitiva

si procede a rivalutare il valore venale dell'area e a determinare l'indennità secondo il procedimento della semisomma, già indicato per l'indennità provvisoria. Non si applica la riduzione del 40% qualora l'indennità provvisoria risulti inferiore agli otto decimi dell'indennità definitiva.

12.4 - Indennità di espropriazione di aree edificate

In presenza di una costruzione legittimamente edificata (in zona agricola o urbana), l'indennità è determinata

- nella misura del valore venale,
- sia in sede di valutazione dell'indennità provvisoria,
- da valersi anche nella ricerca della cessione volontaria,
- sia in sede di valutazione dell'indennità definitiva.

Se, invece, la costruzione (o parte di essa) è stata realizzata in assenza di concessione edilizia o di autorizzazione paesistica (ovvero in difformità), l'indennità è calcolata tenendo conto della sola area di sedime,

- ovvero tenendo conto della sola parte costruita legittimamente.

12.5 - Indennità di espr. di aree non edificabili

1) **Indennità provvisoria**

- è commisurata al valore agricolo medio (VAM), corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al VAM corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona

2) **Corrispettivo di cessione volontaria**

- se il proprietario non è un diretto coltivatore o un imprenditore a titolo principale, il corrispettivo è calcolato aumentando del 50% il VAM corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata;
- se il proprietario è un diretto coltivatore o un imprenditore a titolo principale, il corrispettivo è calcolato moltiplicando per tre il VAM, tale valore è comprensivo dell'indennità aggiuntiva.

3) **Indennità definitiva**

- valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Al proprietario diretto coltivatore o imprenditore a titolo principale spetta l'indennità aggiuntiva

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI
COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI FERRARA ANNO 2008
(art. 25 L.R. 19/12/2002 n.37)

TIPO DI COLTURA	Regione agraria n.1 valori medi a Ha	Regione agraria n.2 valori medi a Ha	Regione agraria n.3 valori medi a Ha
Seminativo (1)	25.000,00	21.800,00	21.200,00
Seminativo arborato	-	-	-
Seminativo irriguo	-	-	-
Seminativi arborato irriguo	-	-	-
Prato	14.000,00	13.900,00	13.600,00
Prato coltivato	-	-	-
Prato arborato	-	-	-
Prato irriguo o arborato irriguo	-	-	-
Pascolo	-	-	-
Pascolo arborato	-	-	-
Pascolo cespugliato	-	-	-
Orto (2)	27.400,00	25.900,00	27.700,00
Orto irriguo	-	-	-
Orto arborato	-	-	-
Orto arborato irriguo	-	-	-
Orto a coltura floreale	-	-	-
Orto irriguo a coltura floreale	-	-	-
Risaia (10)	25.000,00	19.300,00	18.600,00
Vivaio (2)	25.300,00	22.000,00	21.300,00
Vigneto	25.000,00	21.800,00	21.200,00
Vigneto irriguo	-	-	-
Vigneto D.O.C.	-	25.300,00	26.000,00
Vigneto irriguo D.O.C	-	-	-
Uliveto	-	-	-
Frutteto di pomacee a bassa densità (3)	-	-	-
Frutteto irriguo di pomacee a bassa densità	24.000,00	20.700,00	20.100,00
Frutteto di pomacee a media densità (4)	-	-	-
Frutteto irriguo di pomacee a media densità	29.600,00	29.500,00	29.100,00
Frutteto di pomacee ad alta densità (5)	-	-	-
Frutteto irriguo di pomacee ad alta densità	34.900,00	34.900,00	35.400,00
Frutteto di drupacee a bassa e media densità (6)	24.000,00	20.700,00	20.100,00
Frutteto irriguo di drupacee a bassa e media densità	-	-	-
Frutteto di drupacee ad alta densità (7)	27.100,00	24.700,00	24.200,00
Frutteto irriguo di drupacee ad alta densità	-	-	-

12.6 - Indennità aggiuntive

Spettano a:

- proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo;
- fittavolo, mezzadro o partecipante.

Per le aree non edificabili, l'indennità aggiuntiva è compresa nella triplicazione del valore agricolo medio, prevista nel corrispettivo di cessione volontaria per i proprietari diretto coltivatore e l'imprenditore a titolo principale.

12.7 - Occupazione temporanea

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

L'indennità è pari, per ogni anno, a un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio e per ogni mese (o frazione), di un dodicesimo di quella annua.

Quadro riassuntivo aree edificate

COSTRUZIONE	INDENNITÀ PROVVISORIA	CORRISPETTIVO DI CESSIONE VOLONTARIA	INDENNITÀ DEFINITIVA DI ESPROPRIAZIONE
LEGITTIMAMENTE EDIFICATA	Valore venale della costruzione (compresa l'area)	Valore venale della costruzione (compresa l'area)	Valore venale della costruzione (compresa l'area)
ILLEGITTIMAMENTE EDIFICATA	Valore venale della sola area di sedime	Valore venale della sola area di sedime	Valore venale della sola area di sedime

Quadro riassuntivo aree edificabili

SOGGETTO	INDENNITÀ PROVVISORIA	CORRISPETTIVO DI CESSIONE VOLONTARIA		INDENNITÀ DEFINITIVA DI ESPROPRIAZIONE	
		Indennità di espropriazione	Indennità aggiuntiva	Indennità di espropriazione	Indennità aggiuntiva
Proprietario DC o IATP	$\frac{(V_v + 10 \text{ RDN})}{2} 0,6$	$\frac{(V_v + 10 \text{ RDN})}{2}$	<i>VAM</i>	$\frac{(V_v + 10 \text{ RDN})}{2} 0,6$ $\frac{(V_v + 10 \text{ RDN})}{2}$ qualora l'indennità provvisoria risulti inferiore agli 8/10 dell'indennità definitiva	<i>VAM</i>
Proprietario non DC o IATP	$\frac{(V_v + 10 \text{ RDN})}{2} 0,6$	$\frac{(V_v + 10 \text{ RDN})}{2}$	-	$\frac{(V_v + 10 \text{ RDN})}{2} 0,6$ $\frac{(V_v + 10 \text{ RDN})}{2}$ qualora l'indennità provvisoria risulti inferiore agli 8/10 dell'indennità definitiva	
Affittuario, mezzadro o partecipante	-	-	<i>VAM</i>	-	<i>VAM</i>

Quadro riassuntivo aree non edificabili

SOGGETTO	INDENNITÀ PROVVISORIA	CORRISPETTIVO DI CESSIONE VOLONTARIA		INDENNITÀ DEFINITIVA DI ESPROPRIAZIONE	
		Base	aggiuntiva	Base	Aggiuntiva
Proprietario DC o IATP	<i>VAM</i>	<i>VAM</i> x 2	<i>VAM</i>	<i>VA</i>	<i>VAM</i>
Proprietario non DC o IATP	<i>VAM</i>	<i>VAM</i> x 1,5	-	<i>VA</i>	-
Affittuario, mezzadro o partecipante	-	-	<i>VAM</i>	-	<i>VAM</i>