

Capitolo 12

Stime inerenti alle espropriazioni
per pubblica utilità

IN SINTESI: I CASI DI APPLICAZIONE

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

1. aree edificabili
2. aree edificate
3. aree non edificabili coltivate
4. aree non edificabili non coltivate

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

- a) indennità provvisoria
- b) corrispettivo di cessione volontaria
- c) indennità definitiva

1) 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

2) 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	Valore venale (Vv) <i>(in caso di I.R.E.S.: 0,75 Vv)</i>	1,1 Vv <i>(in caso di I.R.E.S. 0,75 * 1,1 Vv)</i>	VAM	Vv oppure Vv*1,1 (se l'i. provvisoria risulta inferiore agli 8/10 dell'i. definitiva) <i>(in caso di I.R.E.S.: 0,75 Vv 0,75 * 1,1 Vv)</i>	VAM
Proprietario non DC o IATP	Valore venale (Vv) <i>(in caso di I.R.E.S.: 0,75 Vv)</i>	1,1 Vv <i>(in caso di I.R.E.S. 0,75 * 1,1 Vv)</i>	-	Vv oppure Vv*1,1 (se l'i. provvisoria risulta inferiore agli 8/10 dell'i. definitiva) <i>(in caso di I.R.E.S.: 0,75 Vv 0,75 * 1,1 Vv)</i>	
Affittuario, mezzadro o compartecipante	-	-	VAM	-	VAM

3) Quadro riassuntivo aree non edificabili coltivate

DOPO le sentenze n. 181/2011 della Corte Costit. e n. 29/2012 Corte dei Conti

SOGGETTO	INDENNITÀ PROVVISORIA	CORRISPETTIVO DI CESSIONE VOLONTARIA		INDENNITÀ DEFINITIVA DI ESPROPRIAZIONE	
		Base	aggiuntiva	Base	Aggiuntiva
Proprietario DC o IATP	VA tenuto conto dell'esercizio dell'azienda agricola	VA tenuto conto dell'esercizio dell'azienda agricola	VAM ?*	VA tenuto conto dell'esercizio dell'azienda agricola	VAM
Proprietario non DC o IATP	VA tenuto conto dell'esercizio dell'azienda agricola	VA tenuto conto dell'esercizio dell'azienda agricola	-	VA tenuto conto dell'esercizio dell'azienda agricola	-
Affittuario, mezzadro o compartecipante	-	-	VAM	-	VAM

(*): se non è applicata la maggiorazione (art. 45 c.2 c) ai sensi della sentenza 29/2012 C.d.C., appare logico prevedere il VAM aggiuntivo per il proprietario DC o IATP

4) Quadro riassuntivo aree non edificabili non coltivate

SOGGETTO	INDENNITÀ PROVVISORIA	CORRISPETTIVO DI CESSIONE VOLONTARIA		INDENNITÀ DEFINITIVA DI ESPROPRIAZIONE	
		Base	aggiuntiva	Base	Aggiuntiva
Proprietario DC o IATP	Valore venale	Valore venale	-	Valore venale	-
Proprietario non DC o IATP	Valore venale	Valore venale	-	Valore venale	-
Affittuario, mezzadro o compartecipante	-	-	-	-	-

Aspetti procedurali

12.1 – Aspetti procedurali

Definizione di espropriazione per pubblica utilità (art.3)

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 (A.E.): 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 spesso con il beneficiario e 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 - *Definizioni*

- **Beni espropriabili:** beni immobili e diritti relativi ad immobili e quindi, oltre al diritto di proprietà, anche i diritti reali minori, come le servitù e i diritti personali
- **Beni non espropriabili** (Art. 4 T.U.): beni demaniali e del patrimonio indisponibile dello Stato, delle Province e dei Comuni (art. 822 e ss codice civile)
 - Per i beni demaniali occorre chiedere la sdemanializzazione
 - I beni patrimoniali indisponibili possono essere espropriati per un interesse pubblico superiore

12.1 – Aspetti procedurali - *Commissione*

Commissione Provinciale Espropri (art.41)

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*

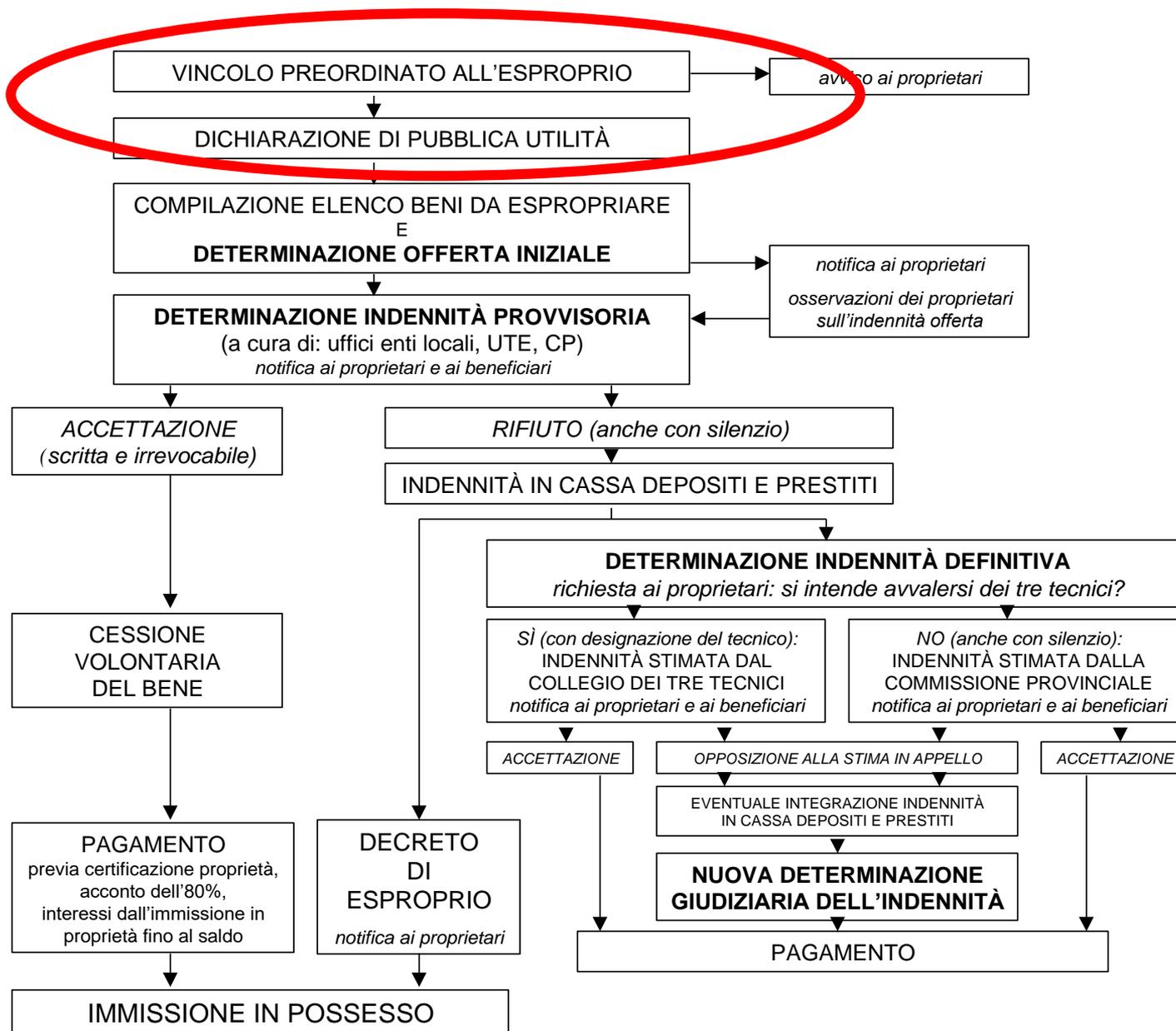
Funzioni della Commissione Provinciale Espropri

- 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 (art.9)
- Dichiarazione per pubblica utilità (artt. 12, 13, 14)
- Determinazione dell'indennità
 - Offerta iniziale
 - Indennità provvisoria (art. 20)
 - Corrispettivo di cessione volontaria (art.20)
 - Indennità definitiva (art. 21)
- Immissione in possesso dell'immobile

12.1 – Fasi del procedimento espropriativo



12.1 – Aspetti procedurali

Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio:

- **Il vincolo urbanistico (espropriativo) è il presupposto per l'inizio del procedimento di espropriazione**
 - il procedimento espropriativo presuppone la sua coerenza con le previsioni del Piano Urbanistico Generale
- Il potere espropriativo è legittimamente esercitato solo se l'opera sulla quale è preordinato è prevista da uno strumento urbanistico (o da atto equivalente)
- L'apposizione del vincolo avviene quando diventa efficace l'approvazione del Piano urbanistico Generale (o sua variante)
- dura 5 anni

12.1 – Aspetti procedurali

Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio

- Se un'amministrazione intende realizzare un'opera pubblica o di pubblica utilità non prevista nel Piano Urbanistico Generale, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto, in alternativa, con l'approvazione, da parte dell'Autorità Espropriante, del progetto definitivo d'opera mediante:
 - piano particolareggiato
 - conferenza di servizi
 - accordo di programma
 - rilascio di concessione ecc.

Piano particolareggiato

- Il piano particolareggiato, secondo la legge urbanistica nazionale n° 1150 del 1942, è uno strumento di pianificazione territoriale usato in materia di urbanistica.
- È uno strumento attuativo mediante il quale gli strumenti direttori (piano territoriale di coordinamento per la L.U.N. - Legge Urbanistica Nazionale) trovano attuazione.
- Tramite questi strumenti attuativi trovano attuazione anche i vari piani regolatori (P.R.G.)

Finalità:

- rendere concreta la realizzazione degli interventi previsti nel P.R.G;
- attuare la previsione del P.R.G. consentire l'esproprio dei suoli, infatti è uno strumento per la dichiarazione di pubblica utilità;
- regolamentare l'attività edificatoria nell'area interessata con finalità di dettaglio e specificazione di quanto già previsto dal P.R.G.

Contenuti:

- 1. Rete delle infrastrutture viarie;
- 2. Suddivisione del suolo in terreni edificabili e non;
- 3. Suddivisione del suolo edificabile in singoli appezzamenti di terreno, chiamati lotti;
- 4. Specificazione di dettaglio delle tipologie edilizie;
- 5. individuazione degli spazi riservati a opere e impianti di interesse pubblico

Conferenza di servizi

- È una semplificazione procedimentale
- Ha lo scopo di facilitare l'acquisizione da parte della P.A. di autorizzazioni, atti, licenze, permessi e nulla-osta mediante convocazione di apposite riunioni collegiali anche finalizzati all'emissione di un provvedimento amministrativo
- È uno strumento di coordinamento della pluralità degli interessi coinvolti, al fine di aggregarli
- Le determinazioni della conferenza di servizi si sostituiscono alle autorizzazioni finali ed hanno lo scopo di velocizzare la conclusione di un procedimento amministrativo (ad esclusione di concessioni edilizie, permessi di costruire ecc.)

12.1 – Aspetti procedurali

Dichiarazione di pubblica utilità

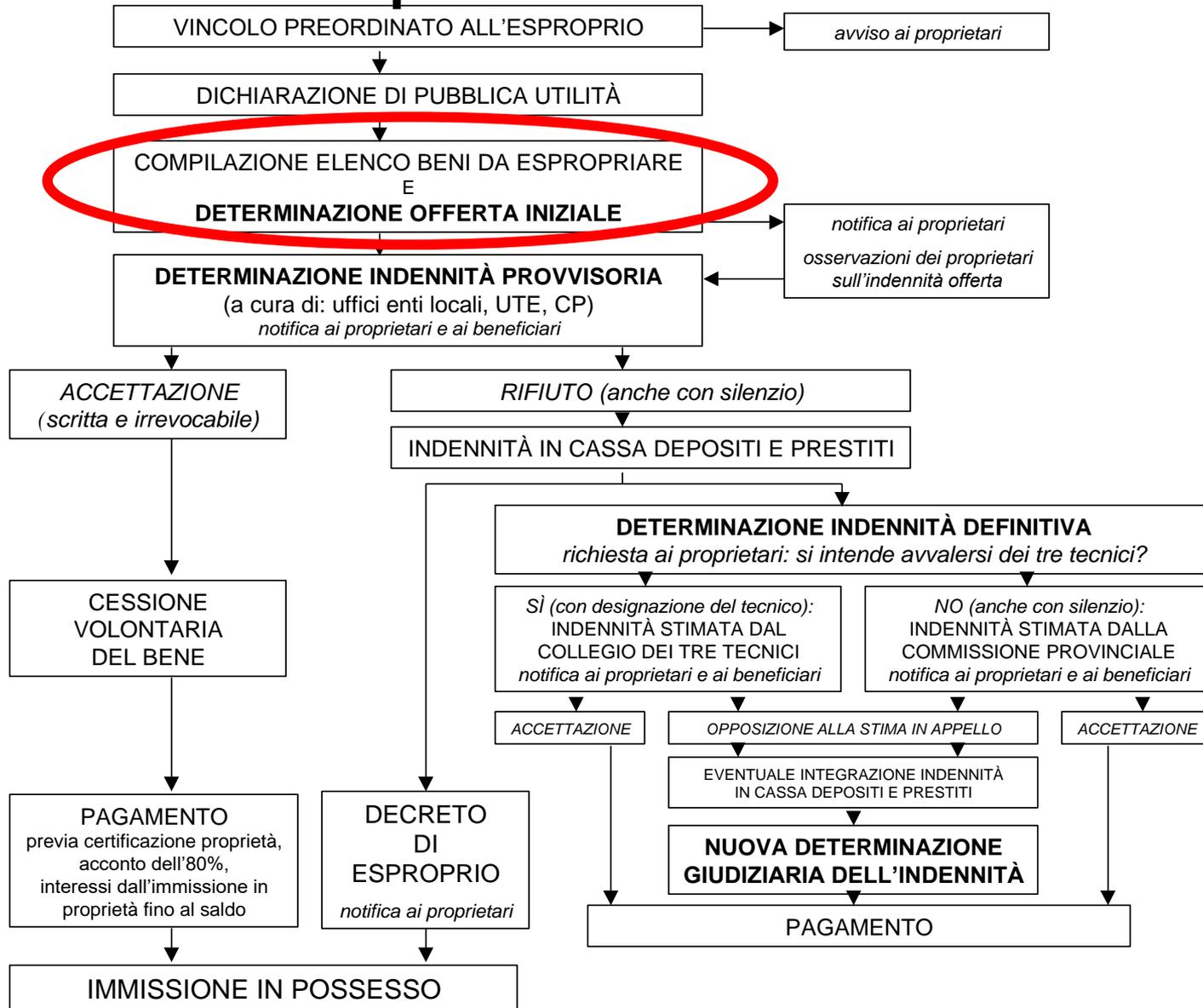
- **Rappresenta il presupposto per la legittima emanazione del decreto di esproprio**
- Consiste nell'ACCERTAMENTO che una determinata opera presenta quelle finalità d'interesse pubblico in virtù delle quali l'espropriazione può dirsi legittima
- Si tratta non di un mero giudizio, ma di un vero e proprio **provvedimento** basato su valutazioni tecniche e di merito.

12.1 – Aspetti procedurali

Dichiarazione di pubblica utilità:

- Gli atti che dispongono la dichiarazione di pubblica utilità sono di tre tipi:
 - a) l'approvazione del progetto definitivo della realizzanda opera pubblica
 - b) l'approvazione di un piano attuativo di terzo livello (piano particolareggiato, piano di lottizzazione, recupero, ricostruzione ecc.);
 - c) la definizione di una conferenza di servizi o di un accordo di programma ovvero il rilascio di concessioni, qualora la normativa attribuisca a tali atti il significato di “dichiarazione di pubblica utilità”
- La dichiarazione ha effetto di **AUTORIZZAZIONE** per l'autorità espropriante

12.1 – Compilazione elenco beni

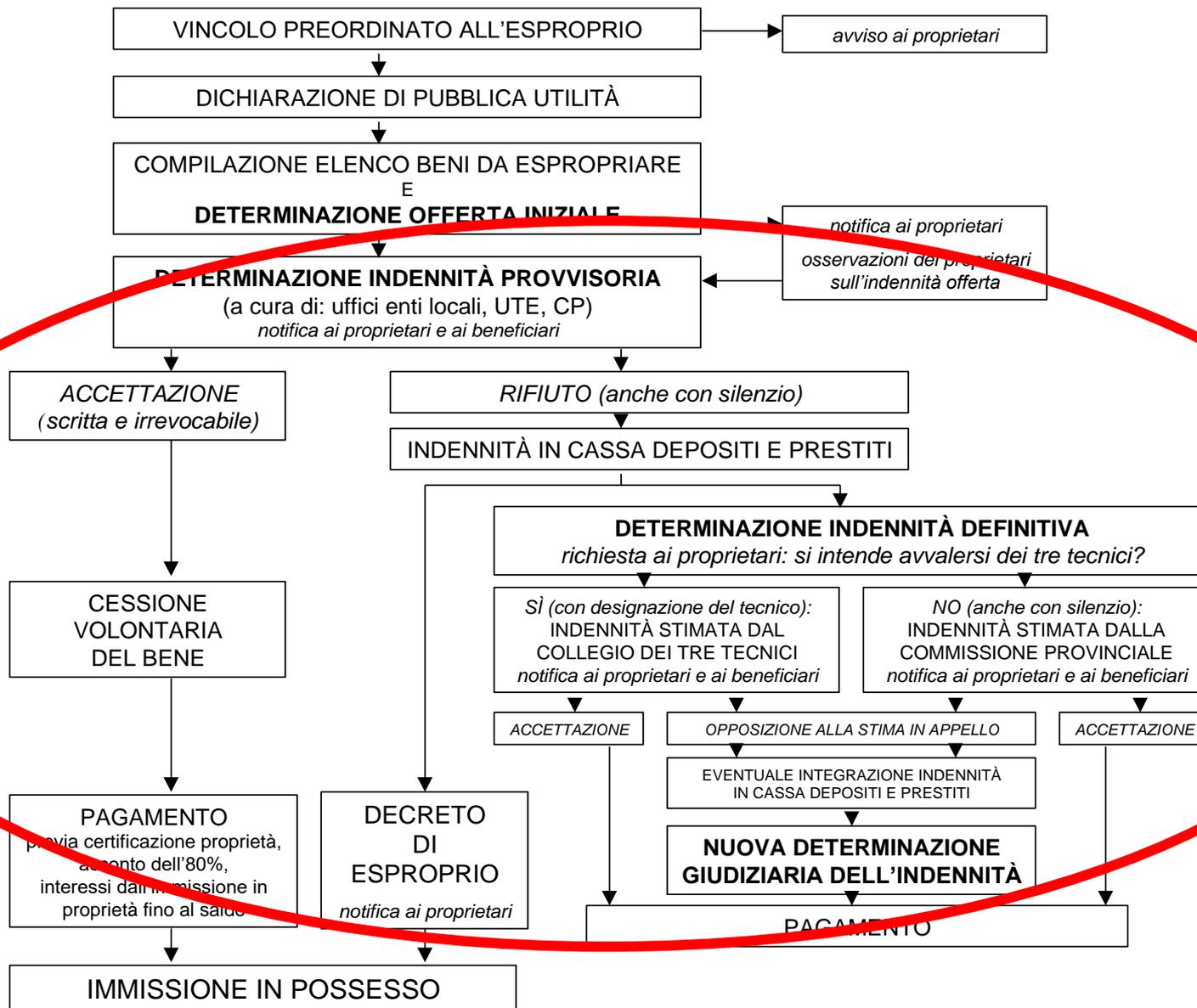


12.1 – Aspetti procedurali

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 ulteriori 30 giorni, le proprie osservazioni

12.1 – Determinazione dell'indennità

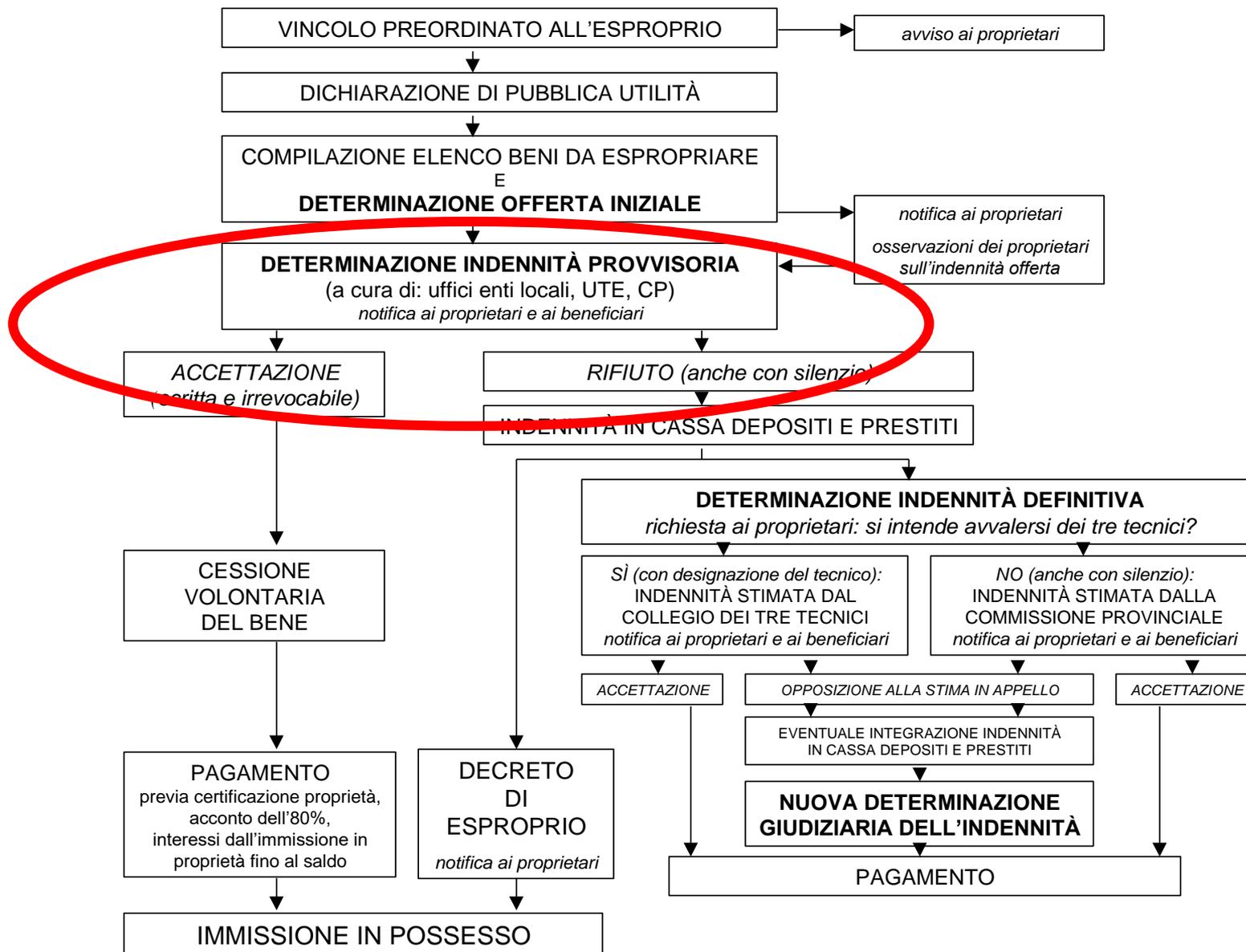


12.1 – Aspetti procedurali

Determinazione dell'indennità:

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

12.1 – Determinazione indennità provvisoria

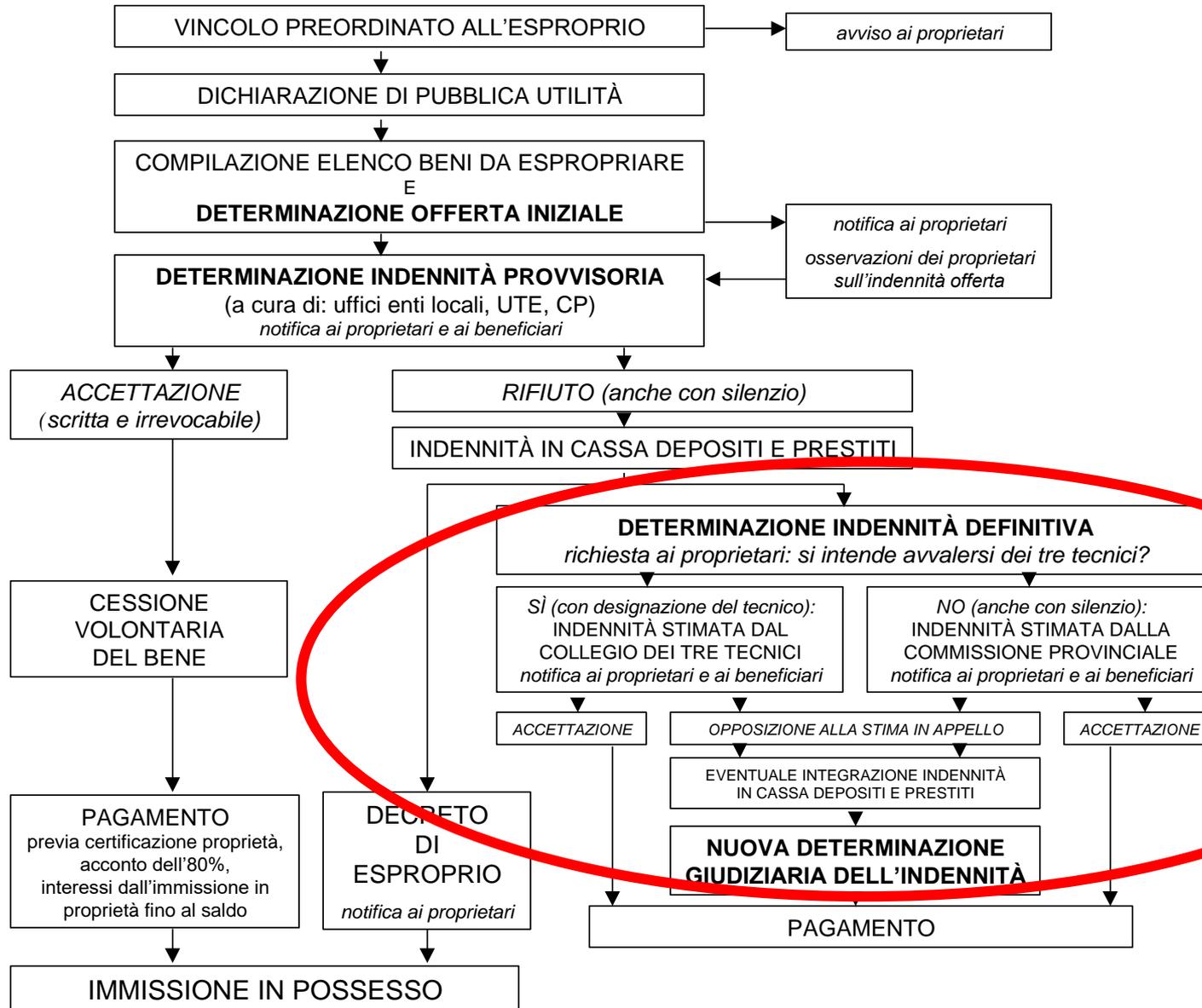


12.1 – Aspetti procedurali

Determinazione indennità provvisoria *(art.20)*

- 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

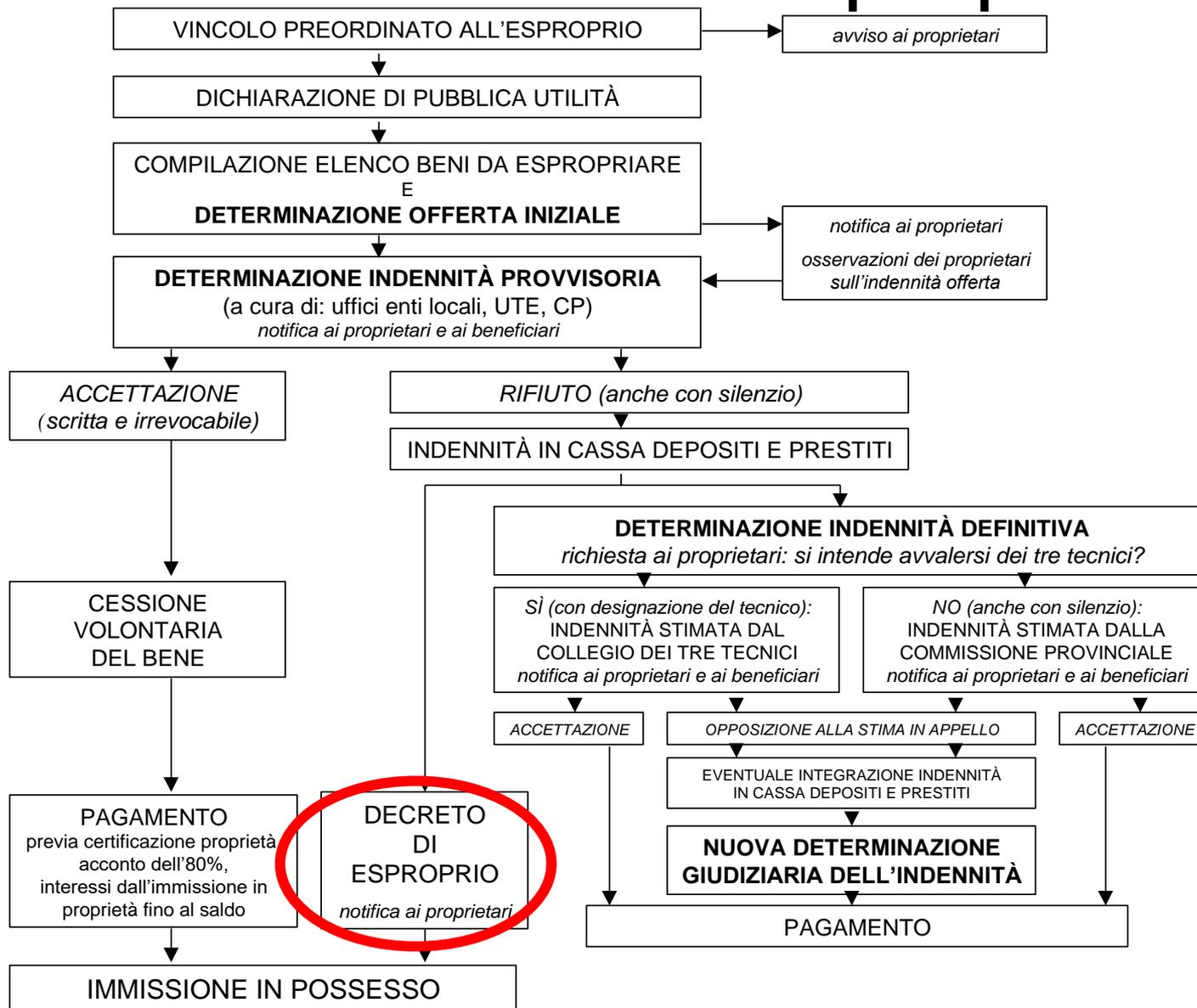


12.1 – Aspetti procedurali

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
- Se il proprietario non risponde, l'autorità espropriante chiede la determinazione dell'indennità 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 A.E. 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 (art.23)

- 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 – Aspetti procedurali

Il Decreto di esproprio contiene

- a) gli estremi degli ATTI di:
 - vincolo preordinato all'esproprio
 - approvazione dell'opera
- b) la misura dell'INDENNITÀ PROVVISORIA, precisando se è stata accettata o successivamente corrisposta, o se è stata depositata presso la Cassa depositi e prestiti
- c) la presa d'atto della NOMINA DEI TECNICI preposti per la stima dell'indennità definitiva

L'**esecuzione del decreto** ha luogo per iniziativa dell'autorità espropriante (o del suo beneficiario) e si effettua, entro il termine di 2 anni, mediante:

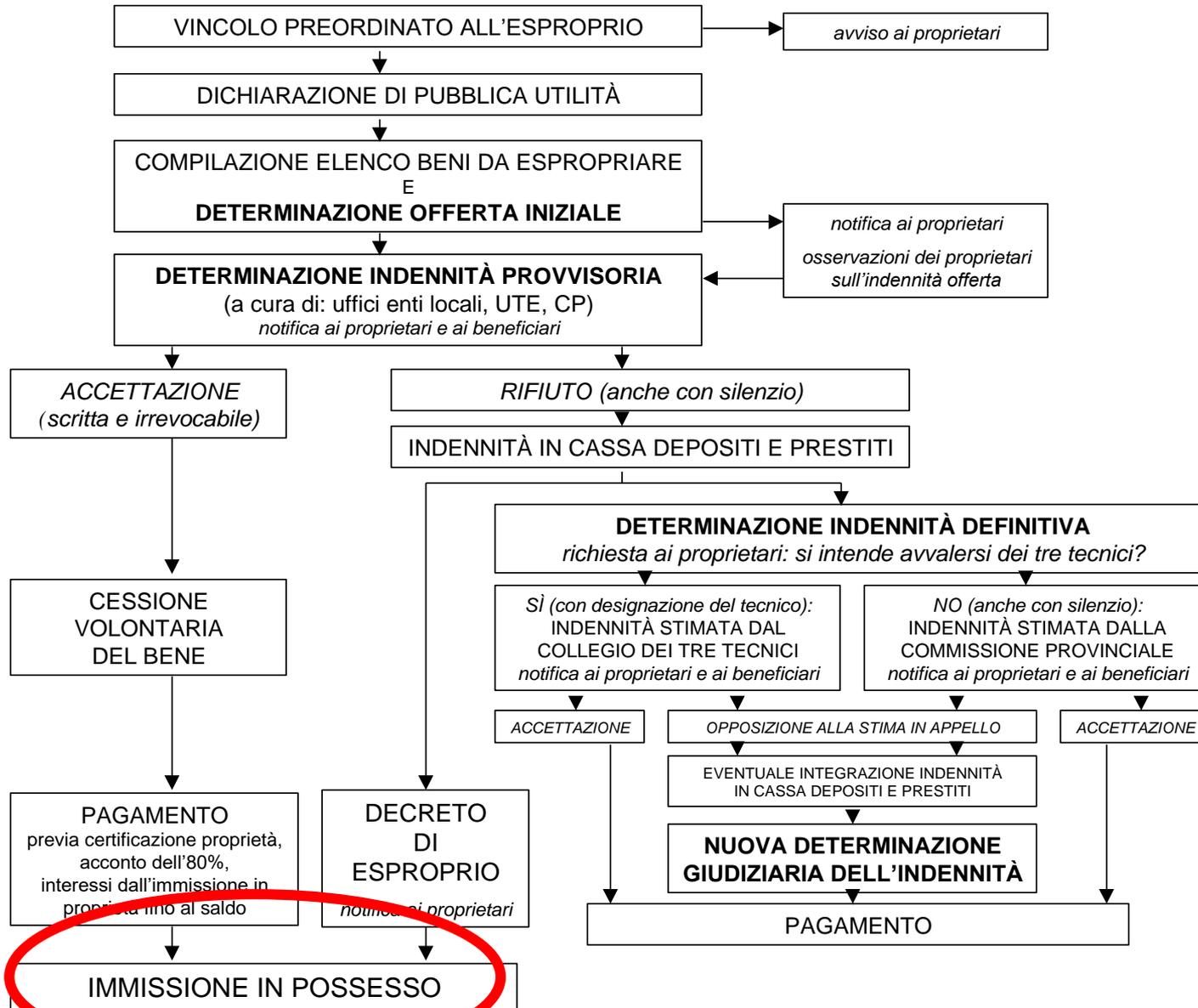
1. un **verbale** di immissione in possesso
2. la compilazione di uno **stato di consistenza**
 - entrambi redatti in contraddittorio con l'espropriato

12.1 – Aspetti procedurali

LO STATO DI CONSISTENZA riporta una dettagliata descrizione del bene espropriato, contenente le seguenti informazioni:

- superfici occupate, con i relativi riferimenti catastali
- colture in atto
- eventuali manufatti e costruzioni
- sistemazioni fondiaria (capezzagne, affossature, sistemi di scolo superficiale o drenaggi sotterranei ecc.)
- eventuali elettrodotti, linee telefoniche, condutture del gas e dell'acqua ecc.

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:
 1. attraverso la cessione volontaria (compravendita bonaria)
 2. oppure con il decreto di esproprio

12.2 Criteri di valutazione

12.2 - Criteri generali di valutazione (1)

L'indennità di espropriazione è determinata (art. 32):

- 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**

In 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 (art. 33)

- criterio del valore complementare

12.2 - Criteri generali di valutazione (2)

vantaggio speciale e immediato (art.33)

- Se dall'esecuzione dell'opera deriva un **vantaggio immediato e speciale** alla parte non espropriata del bene, dal valore della parte espropriata è detratto il valore di tale vantaggio:

$$I = V - D$$

dove:

I = indennità

V = valore della parte espropriata

D = detrazione per vantaggio speciale e immediato

12.2 - Criteri generali di valutazione (2)

vantaggio speciale e immediato

- A. Se la detrazione (D , corrispondente al vantaggio immediato e speciale) è superiore a $\frac{1}{4}$ del valore della parte espropriata (V = indennità prima della detrazione), il proprietario può decidere di abbandonare l'intero bene all'espropriante (dietro indennizzo)
- B. Però, a sua volta l'espropriante può rifiutare l'abbandono, se è disposto a corrispondere una somma non inferiore ai $\frac{3}{4}$ del valore della parte espropriata (V = indennità prima della detrazione)
- C. In ogni caso, l'indennità effettivamente dovuta (cioè al netto della detrazione) dall'espropriante non può essere inferiore alla metà di V
- equivale a dire che per legge D non può essere superiore a $\frac{1}{2} V$
 - V = indennità che dovrebbe corrispondere non applicando la detrazione per il vantaggio immediato e speciale

12.2 - Criteri generali di valutazione (3)

Art.33 DPR 327/2001 *Espropriazione parziale di un bene unitario*

- *1. Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore.*
- *2. Se dall'esecuzione dell'opera deriva un vantaggio immediato e speciale alla parte non espropriata del bene, dalla somma relativa al valore della parte espropriata è detratto l'importo corrispondente al medesimo vantaggio.*
- *3. Non si applica la riduzione di cui al comma 2, qualora essa risulti superiore ad un quarto della indennità dovuta ed il proprietario abbandoni l'intero bene. L'espropriante può non accettare l'abbandono, qualora corrisponda una somma non inferiore ai tre quarti dell'indennità dovuta. In ogni caso l'indennità dovuta dall'espropriante non può essere inferiore alla metà di quella che gli spetterebbe ai sensi del comma 1.*

12.2 - Vantaggio speciale e immediato: caso A

- Valore della parte espropriata: € 400.000
- Valore del vantaggio speciale e immediato: € 50.000
- Indennità dovuta (al netto della detrazione):
$$€ 400.000 - € 50.000 = € 350.000$$
- Valore dell'intero bene: € 900.000

? Può il proprietario espropriato abbandonare l'intero bene all'espropriante e ottenere un indennizzo pari € 900.000?

- **NO**, poiché la detrazione è inferiore a un quarto del valore della parte espropriata ($1/4 * 400.000$)

$$€ 50.000 < € 100.000$$

12.2 - Vantaggio speciale e immediato: caso B

- Valore della parte espropriata: € 400.000
- Valore del vantaggio speciale e immediato: € 150.000
- Indennità dovuta (al netto della detrazione):
$$€ 400.000 - € 150.000 = € 250.000$$
- Valore dell'intero bene: € 900.000

? **Può il proprietario espropriato abbandonare l'intero bene all'espropriante e ottenere un indennizzo pari € 900.000?**

- **SI**, poiché la detrazione è superiore a un quarto del valore della parte espropriata ($1/4 * 400.000$)
$$€ 150.000 > € 100.000$$
- però, l'espropriante può rifiutare l'abbandono, a patto di pagare una somma non inferiore a € 300.000 ($3/4$ di € 400.000, valore della parte espropriata)

12.2 - Vantaggio speciale e immediato: caso C

- Valore della parte espropriata: € 400.000
- Valore del vantaggio speciale e immediato: € 250.000
- Indennità dovuta (al netto della detrazione):

in teoria sarebbe € 400.000 – € 250.000 = € 150.000

ma anche se il vantaggio è superiore alla metà del valore della parte espropriata, l'indennità non può essere inferiore alla metà di tale valore (€ 200.000), quindi:

€ 200.000 (400.000 / 2 = 200.000)

- Valore dell'intero bene: € 900.000

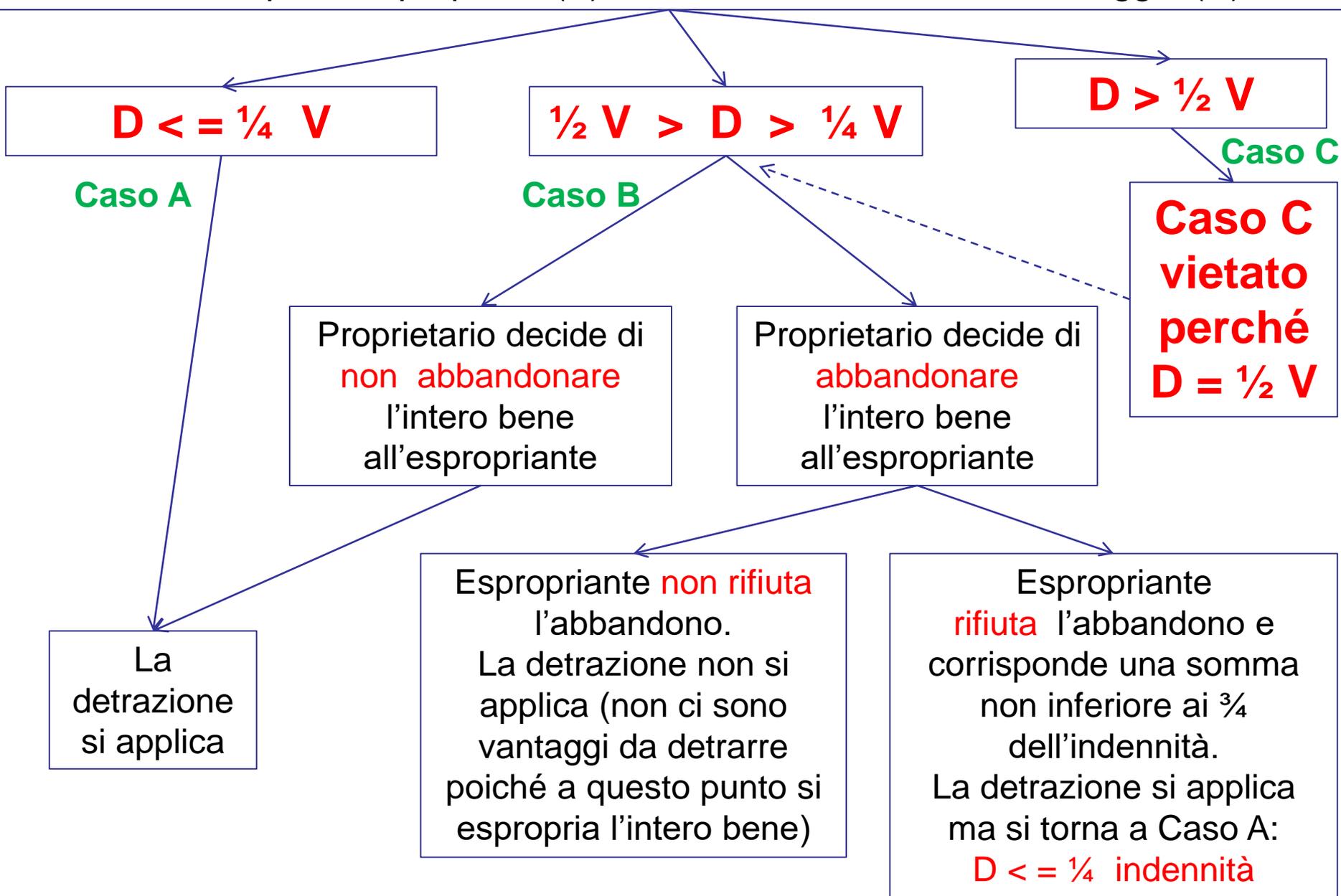
? Può il proprietario espropriato abbandonare l'intero bene all'espropriante e ottenere un indennizzo pari € 900.000?

- **SI**, poiché la detrazione è superiore a un quarto del valore della parte espropriata ($1/4 * 400.000$)

$€ 200.000 > € 100.000$

- però, l'espropriante può rifiutare l'abbandono, a patto di pagare una somma non inferiore a € 300.000 ($3/4$ di € 400.000, valore della parte espropriata)

Se deriva un **vantaggio immediato e speciale** alla parte non espropriata del bene, dal valore della parte espropriata (V) è detratto il valore di tale vantaggio (D)



12.2 - Criteri generali di valutazione (3)

indennità principale e accessoria

Le indennità di espropriazione si distinguono in:

- **PRINCIPALI:** indennità spettante al proprietario a compenso dell'immobile espropriato
- **ACCESSORIE:** indennità spettanti al conduttore del fondo a compenso della perdita di reddito di lavoro e d'impresa
 - proprietario diretto coltivatore (DC) o imprenditore agricolo professionale (IAP)
 - ovvero affittuario, mezzadro o partecipante

12.2 - Criteri generali di valutazione (4)

In caso di opere di pubblica utilità eseguite da privati, l'indennità è commisurata al:

- valore venale del bene espropriato nel caso di espropriazione totale
- valore complementare se l'espropriazione è parziale

12.2 - Criteri generali di valutazione (5)

i casi di applicazione

1. Per le opere di pubbliche utilità eseguite da enti pubblici sono previsti diversi criteri di stima dell'indennità di espropriazione, per:

1. aree edificabili
2. aree edificate
3. aree non edificabili coltivate
4. aree non edificabili non coltivate

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

- a) indennità provvisoria
- b) corrispettivo di cessione volontaria
- c) indennità definitiva

12.3 - Valutazione dell'indennità di
espropriazione delle
aree edificabili (art.37)

12.3 - Valutazione dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili

(prima della Sentenza della Corte Costituzionale n°349/2007)

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.

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

Il valore stimato con questa formula era molto inferiore al valore venale (troppo inferiore)

Valore venale + 10 redditi (molto bassi)

2

x 60% =

**30-40% Vv
circa**

**Modifiche al Decreto
del Presidente della Repubblica
8 giugno 2001, n.327 (T.U.)**

Sentenza della Corte costituzionale n°349/2007

- In conclusione, l'art. 5-bis, comma 7-bis, del decreto-legge n. 333 del 1992, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 359 del 1992, introdotto dall'art. 3, comma 65, della legge n. 662 del 1996,
- **non prevedendo un ristoro integrale del danno subito** per effetto dell'occupazione acquisitiva da parte della pubblica amministrazione, corrispondente al valore di mercato del bene occupato, è in contrasto con gli obblighi internazionali sanciti dall'art. 1 addizionale alla CEDU (commissione europea per i diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali) e per ciò stesso **viola l'art. 117, primo comma, della Costituzione.**

Per Questi Motivi

Dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 5 bis, comma 7 bis, del decreto legge n° 333 della legge dell'11 luglio 1992

Art. 89 della legge finanziaria 2008 n° 244 del 24 Dicembre 2007

a) all'articolo 37 (L), i commi 1 e 2 sono sostituiti dai seguenti:

1. L'indennità di espropriazione di un'area **edificabile** è determinata nella misura pari al **valore venale** del bene.

Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale (I.R.E.S.), l'indennità è ridotta del **venticinque per cento**. (L)

2. Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata risulta **inferiore agli otto decimi** di quella determinata in via definitiva, l'indennità è **aumentata del dieci per cento**.
(L)»

12.3 - Valutazione dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili

(dopo la Sentenza della Corte Costituzionale n°349/ 2007)

CRITERIO	RIF.
1) Indennità provvisoria •Valore venale Se finalizzata a interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25%	Art. 37, comma 1 T.U.
2) Corrispettivo di cessione volontaria •Valore venale , secondo il criterio indicato per l'indennità provvisoria, ma con l'aumento del 10%	Art. 37, comma 1 T.U.
3) Indennità definitiva Valore venale , come per l'indennità provvisoria. Si applica l'aumento del 10% qualora l'indennità provvisoria risulti inferiore agli otto decimi dell'indennità definitiva.	Art. 37, comma 2 T.U.

Interventi di riforma economico-sociale:

- si intendono quelli caratterizzati da innovatività del contenuto normativo, tenuto conto:
 - delle finalità perseguite dal legislatore in ordine a fenomeni vasti di primaria importanza nazionale
 - dell'attinenza a problemi di grande rilevanza per la definizione del rapporto tra proprietà privata e potere pubblico e per la vita economica e sociale della comunità intera
- **ESEMPLI:** interventi finalizzati a obiettivi quali la salute, l'istruzione, la casa ecc.

Indennità aggiuntive in caso di utilizzo agricolo

Art. 37, comma 9 T.U.:

9. Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato.

La stessa indennità spetta al fittavolo, al mezzadro o al partecipante 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.

12.4 - Valutazione dell'indennità di
espropriazione delle
aree edificate (art.38)

12.4 - Indennità di espropriazione di aree edificate

1. In presenza di una costruzione **legittimamente edificata** (in zona agricola o urbana), l'indennità è determinata nella misura del **valore venale (art. 38, comma 1 T.U.)**
 - in sede di valutazione dell'indennità provvisoria
 - nella ricerca della cessione volontaria
 - in sede di valutazione dell'indennità definitiva
2. Se 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 (**art. 38, comma 2 T.U.**)
 - della **sola area di sedime**
 - o **della sola parte costruita legittimamente**

12.4 - Indennità di espropriazione di aree edificate

LEGITTIMAMENTE EDIFICATE

CRITERIO	RIF.
1) Indennità provvisoria •Valore venale	Art. 38, comma 1 T.U.
2) Corrispettivo di cessione volontaria •Valore venale	Art. 38, comma 1 T.U.
3) Indennità definitiva •Valore venale	Art. 38, comma 1 T.U.

ILLEGITTIMAMENTE EDIFICATE

CRITERIO	RIF.
1) Indennità provvisoria •Valore venale della sola area di sedime	Art. 38, comma 2 T.U.
2) Corrispettivo di cessione volontaria •Valore venale della sola area di sedime	Art. 38, comma 2 T.U.
3) Indennità definitiva •Valore venale della sola area di sedime	Art. 38, comma 2 T.U.

12.5 - Valutazione dell'indennità di
espropriazione delle
aree **NON EDIFICABILI**
COLTIVATE (art.40)

12.5 - Indennità di esprop. di aree **NON edificabili coltivate**

prima delle sentenze n. 181/2011 della Corte Costit. e n. 29/2012 Corte dei Conti

CRITERIO	RIF.
<p>•1) Indennità provvisoria</p> <ul style="list-style-type: none">•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	Art.40 comma 3, T.U.
<p>•2) Corrispettivo di cessione volontaria</p> <ul style="list-style-type: none">•se il proprietario non è un DC o un ITC, il corrispettivo è calcolato aumentando del 50% il VAM corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata•se il proprietario è un DC o un ITC, il corrispettivo è calcolato moltiplicando per tre il VAM; tale valore è comprensivo dell'indennità aggiuntiva	Art.45 comma 2, T.U.
<p>•3) Indennità definitiva</p> <ul style="list-style-type: none">•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 DC o ITP spetta l'indennità aggiuntiva	Art.40 comma 1, T.U.

Aree non edificabili coltivate

- In seguito alla sentenza n. 181/2011 della Corte Costituzionale, i commi 2 e 3 dell'art. 40 del Testo Unico (DPR n. 327/2001), sono stati abrogati
 - perciò è decaduta la norma di valutare l'indennità provvisoria e per la cessione volontaria con i VAM (comprese le maggiorazioni del 200% per i proprietari CD/ITP e del 50% per i non CD/ITP, previste dall'art. 45, comma 2)
- Per colmare il vuoto legislativo, la deliberazione della Corte dei Conti n. 29 del 21 marzo 2012 ha stabilito che l'indennità di esproprio delle aree non edificabili, anche in caso di cessione volontaria, deve essere determinata sulla base di:
 - VALORE AGRICOLO EFFETTIVO, nel caso di aree coltivate
 - VALORE VENALE, nel caso di aree non coltivate

Aree non edificabili coltivate

Stralcio della deliberazione della Corte dei Conti n. 29 del 21 marzo 2012

In conclusione, nell'impossibilità di fare riferimento a norme non più applicabili (art. 40, comma 3) e in assenza, allo stato degli atti, di un intervento legislativo successivo alla sentenza 181/2011, l'unica via percorribile sarà quella della determinazione del corrispettivo per la cessione volontaria con le medesime modalità ora possibili per il calcolo dell'indennità di espropriazione, ovverosia, sulla base del valore venale nel caso di aree non edificabili non coltivate (cfr. art. 39 L. n. 2359 del 1865) e in base al valore agricolo effettivo per le aree non edificabili e coltivate (cfr. art. 40, comma 1, D.P.R. 327/2001); non potranno invece essere applicate le maggiorazioni previste dall'articolo 45, comma 2, lett. c e d

NOTA: L'art. 45 c.2.c del T.U. prevede di applicare la maggiorazione del 50% (proprietario non coltivatore) e la triplicazione (proprietario DC o IATP), in caso di cessione volontaria. Se tale maggiorazioni non sono applicate, ai sensi della sentenza 29/2012 C.d.C., appare logico prevedere, anche nel caso della cessione volontaria, almeno il VAM aggiuntivo per il proprietario DC o IATP .

12.5 - Indennità di esprop. di aree **NON edificabili coltivate**

dopo le sentenze n. 181/2011 della Corte Costit. e n. 29/2012 Corte dei Conti

CRITERIO	RIF.
<p>•1) Indennità provvisoria</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 DC o ITP spetta l'indennità aggiuntiva	Art.40 comma 1, T.U.
<p>•2) Corrispettivo di cessione volontaria</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 DC o ITP spetta l'indennità aggiuntiva	Art.40 comma 1, T.U.
<p>•3) Indennità definitiva</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 DC o ITP spetta l'indennità aggiuntiva	Art.40 comma 1, T.U.

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 - Valutazione dell'indennità di
espropriazione delle
aree NON EDIFICABILI NON COLTIVATE
(art.40)

12.6 - Indennità di esprop. di aree **non edificabili** non coltivate

CRITERIO	RIF.
•1) Indennità provvisoria •Valore venale	Sent. Corte Cost. 181/2011
•2) Corrispettivo di cessione volontaria •Valore venale	Sent. Corte Cost. 181/2011
•3) Indennità definitiva •Valore venale	Sent. Corte Cost. 181/2011

12.7 - Indennità aggiuntive (artt. 40 c.4 e 42)

Spettano a:

- proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo (art. 40 c.4)
- fittavolo, mezzadro o partecipante (art. 42)

12.8 - Occupazione temporanea (artt. 49 e 50)

- 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

ESPROPRIAZIONI

quadro riepilogativo

1) 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

2) Quadro riassuntivo aree edificabili (post sentenza c.c.)

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	Valore venale (Vv) <i>(in caso di I.R.E.S.: 0,75 Vv)</i>	1,1 Vv <i>(in caso di I.R.E.S. 0,75 * 1,1 Vv)</i>	VAM	Vv oppure Vv*1,1 (se l'i. provvisoria risulta inferiore agli 8/10 dell'i. definitiva) <i>(in caso di I.R.E.S.: 0,75 Vv 0,75 * 1,1 Vv)</i>	VAM
Proprietario non DC o IATP	Valore venale (Vv) <i>(in caso di I.R.E.S.: 0,75 Vv)</i>	1,1 Vv <i>(in caso di I.R.E.S. 0,75 * 1,1 Vv)</i>	-	Vv oppure Vv*1,1 (se l'i. provvisoria risulta inferiore agli 8/10 dell'i. definitiva) <i>(in caso di I.R.E.S.: 0,75 Vv 0,75 * 1,1 Vv)</i>	
Affittuario, mezzadro o compartecipante	-	-	VAM	-	VAM

pre sentenza C.C.: 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	$\frac{(V_v + 10 \text{ RDN})}{2} 0,6$	$\frac{(V_v + 10 \text{ RDN})}{2}$	VAM	$\frac{(V_v + 10 \text{ RDN})}{2} 0,6$ $\frac{(V_v + 10 \text{ RDN})}{2}$ qualora l'indennità provvisoria risulti inferiore agli 8/10 dell'indennità definitiva	VAM
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 compartecipante	-	-	VAM	-	VAM

3) Quadro riassuntivo aree non edificabili coltivate

DOPO le sentenze n. 181/2011 della Corte Costit. e n. 29/2012 Corte dei Conti

SOGGETTO	INDENNITÀ PROVVISORIA	CORRISPETTIVO DI CESSIONE VOLONTARIA		INDENNITÀ DEFINITIVA DI ESPROPRIAZIONE	
		Base	aggiuntiva	Base	Aggiuntiva
Proprietario DC o IATP	VA tenuto conto dell'esercizio dell'azienda agricola	VA tenuto conto dell'esercizio dell'azienda agricola	VAM ?*	VA tenuto conto dell'esercizio dell'azienda agricola	VAM
Proprietario non DC o IATP	VA tenuto conto dell'esercizio dell'azienda agricola	VA tenuto conto dell'esercizio dell'azienda agricola	-	VA tenuto conto dell'esercizio dell'azienda agricola	-
Affittuario, mezzadro o compartecipante	-	-	VAM	-	VAM

(*): se non è applicata la maggiorazione (art. 45 c.2 c) ai sensi della sentenza 29/2012 C.d.C., appare logico prevedere il VAM aggiuntivo per il proprietario DC o IATP

PRE SENTENZA C.C.: Quadro riassuntivo aree non edificabili coltivate
 (sentenze n. 181/2011 della Corte Costit. e n. 29/2012 Corte dei Conti)

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> tenuto conto dell'esercizio dell'azienda agricola	<i>VAM</i>
Proprietario non DC o IATP	<i>VAM</i>	<i>VAM</i> x 1,5	-	<i>VA</i> tenuto conto dell'esercizio dell'azienda agricola	-
Affittuario, mezzadro o compartecipante	-	-	<i>VAM</i>	-	<i>VAM</i>

4) Quadro riassuntivo aree non edificabili non coltivate

SOGGETTO	INDENNITÀ PROVVISORIA	CORRISPETTIVO DI CESSIONE VOLONTARIA		INDENNITÀ DEFINITIVA DI ESPROPRIAZIONE	
		Base	aggiuntiva	Base	Aggiuntiva
Proprietario DC o IATP	Valore venale	Valore venale	-	Valore venale	-
Proprietario non DC o IATP	Valore venale	Valore venale	-	Valore venale	-
Affittuario, mezzadro o partecipante	-	-	-	-	-

