



Università di Pisa

Facoltà di Ingegneria

AA 2015/2016

---

CORSO DI LAUREA IN INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA

Luisa Santini

TECNICA URBANISTICA I

# La Pianificazione urbanistica

*L'esproprio*

# RUOLO DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA

---

**LA PROPRIETÀ PRIVATA ACQUISTA UN VALORE SOCIALE IN QUANTO È LA SUA GIUSTA UTILIZZAZIONE CHE CONSENTE LA BUONA RIUSCITA DELLE POLITICHE DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI DELLA CITTÀ**

**OBIETTIVO DELLA POLITICA URBANISTICA DEVE ESSERE LA COSTRUZIONE DI DISPOSITIVI DI CONTROLLO DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA**

# RENDITA URBANA

## RENDITA FONDIARIA URBANA

VALORE NORMALE DEL TERRENO - VALORE  
DEL TERRENO EDIFICABILE SUL MERCATO

**IL VALORE DEL TERRENO EDIFICABILE SUL  
MERCATO È TANTO PIÙ ALTO QUANTO LA  
ZONA È MIGLIORE, O PIÙ APPETIBILE**

**I COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE  
(INFRASTRUTTURAZIONE DEI TERRENI)  
SONO A CARICO DELLA COLLETTIVITÀ  
(DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE)**

# MECCANISMO DELLA SPECULAZIONE

---

**LE AMMINISTRAZIONI ACQUISTANO I  
TERRENI,  
REALIZZANO LE OPERE DI URBANIZZAZIONE  
E RIVEDONO LE AREE AI PROPRIETARI CHE  
VI REALIZZANO LE OPERE EDILIZIE**

**IL PROPRIETARIO PRIVATO (SPECULATORE) GUADAGNA  
NEL MOMENTO IN CUI RICEVE L'INDENNITÀ PERCHÉ HA  
LUCRATO SULLA RENDITA FONDIARIA**

**GUADAGNA NEL MOMENTO IN CUI VENDE OD AFFITTA LE  
OPERE EDILIZIE CHE HA COSTRUITO**

# VALORE DI MERCATO E VALORE VENALE

---

**VALORE DI MERCATO** si intende, in linea generale, il **controvalore** (solitamente in denaro) di un bene **nell'ambito della compravendita dello stesso**

**VALORE VENALE** il valore che lo stesso ha in un **mercato di riferimento ideale**

**I TERRENI PRIVATI VENIVANO ACQUISTATI DALLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE AL VALORE VENALE, BEN MAGGIORE DI QUELLO DI MERCATO PERCHÉ TENEVA CONTO DEL PLUS VALORE GENERATO DALLA RENDITA DIFFERENZIALE**

# MECCANISMO DELL'ESPROPRIO

---

**ESPROPRIO** = ISTITUTO DI DIRITTO PUBBLICO IN BASE AL QUALE UN SOGGETTO, PREVIO PAGAMENTO DI UNA **GIUSTA INDENNITÀ**, VIENE PRIVATO DELLA PROPRIETÀ O DI UN ALTRO DIRITTO REALE SU UN DETERMINATO BENE, PER UNA **CAUSA DI PUBBLICO INTERESSE LEGALMENTE DICHIARATA**

**L'ESPROPRIO  
DEVE GARANTIRE CHE L'ENTE  
ESPROPRIANTE NON PAGHI PIÙ IL  
PLUSVALORE**

# INDENNITÀ DI ESPROPRIO

---

**LA QUANTIFICAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO CON CUI SI RISARCISCE IL PROPRIETARIO È FONDAMENTALE PER GARANTIRE LA BUONA RIUSCITA DELLE AZIONI PUBBLICHE E L'ABBATTIMENTO DELLA SPECULAZIONE FONDIARIA**

Uno dei sistemi può essere ESPROPRIARE AL PREZZO **DEL PURO VALORE DI MERCATO** che il terreno, **considerato nella sua ordinaria utilizzazione agricola o industriale**, avrà alla data del decreto di espropriazione

**INDENNITÀ = VALORE DI MERCATO**

# La prima normativa sull'esproprio: la legge 2359/1865

---

## **L'ESPROPRIO**

**è l'obiettivo della legge  
gli altri argomenti hanno  
importanza secondaria**

**IL PIANO REGOLATORE È  
FINALIZZATO AD ASSICURARE LA  
POSSIBILITÀ DI ESPROPRIARE I  
TERRENI PER LA  
TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ**

# La legge 2359/1865: fasi della procedura per l'esproprio

- A)** È necessario che le opere per cui si richiede l'esproprio siano state dichiarate **di pubblica utilità**  
**DICHIARAZIONE DI P.U.**
- B)** È necessario **accertare la consistenza dei beni da espropriare e approvare il Piano Particolareggiato** di esecuzione delle opere  
**DESIGNAZIONE DEI BENI e APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**
- C)** È necessario determinare l'indennità da versare al proprietario  
**DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO**
- D)** È necessario aver ottenuto il **DECRETO DI ESPROPRIAZIONE**

# La dichiarazione di pubblica utilità

---

**Un opera di pubblica utilità può essere Statale, Provinciale, Comunale o da eseguirsi ad opera di enti morali o società private**

**1) PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA** nella forma di una **RELAZIONE** che indichi

- natura e lo scopo delle opere da eseguire
- spesa presunta con il piano finanziario
- termine temporale previsto per l'ultimazione dei lavori

Deve contenere anche un **PIANO DI MASSIMA**

**2) PUBBLICAZIONE DELLA DOMANDA** all'albo comunale e deposito per almeno 15 giorni, per consentire la presentazione di osservazioni

**3) RILASCIO DELLA DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ** da parte del **Prefetto**, contenente i termini di inizio e fine dei lavori

# La dichiarazione di pubblica utilità

la dichiarazione di pubblica utilità può anche essere **espressa per legge** nel caso di **GRANDI LAVORI DI INTERESSE GENERALE**:  
costruzione delle strade nazionali, delle ferrovie pubbliche, dei canali navigabili, per prosciugamento dei laghi

quando la legge che dispone l'esecuzione dei lavori, pur senza menzionare direttamente la pubblica utilità, **autorizza l'esproprio di beni privati**, la **APPROVAZIONE DEL PROGETTO ASSUME VALORE ED EFFICACIA DI DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ**

# Designazione dei beni e Piano Particolareggiato

L'ente che ha richiesto la dichiarazione di PU deve formare

**IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE**, **descrittivo** di ciascuno dei terreni od edifici da espropriare, indicando

**Confini**

**Natura**

**Quantità**

**Allibramento (registrazione contabile)**

**Numero di mappa**

**Nome e cognome dei proprietari iscritti nei registri catastali**

**Prezzi offerti come indennità di esproprio**

**APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DA PARTE DELL'ENTE COMPETENTE**

# Ordine di esecuzione del Piano Particolareggiato

---

**Gli elaborati del Piano Particolareggiato devono essere **PUBBLICATI E DEPOSITATI PER 15 GIORNI** presso la segreteria del Comune, per accogliere eventuali osservazioni**

**Il Prefetto, dopo essersi pronunciato sulle eventuali osservazioni, emana **L'ORDINE DI ESECUZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO****

# L'indennità di esproprio

**Entro 15 giorni dal deposito, i proprietari interessati e il Sindaco possono concordare amichevolmente l'ammontare dell'indennità**

**Scaduto il termine, il Comune trasmette al Prefetto l'elenco di proprietari che hanno accettato l'indennità offerta**

**Il Prefetto trasmette al Tribunale l'elenco dei proprietari che, invece, non hanno accettato l'indennità offerta**

**Il Tribunale, nei tre giorni seguenti, nomina uno o tre periti per procedere alla stima dei beni da espropriare**

# Quantificazione dell'indennità di esproprio

---

La quantificazione dell'indennità è il **momento più delicato**

Si assume come criterio di stima del VALORE VENALE  
“**IL GIUSTO PREZZO CHE L'IMMOBILE AVREBBE  
IN UNA LIBERA CONTRATTAZIONE DI  
COMPRAVENDITA**”

Nei casi di occupazione parziale  
l'indennità consisterà nella **DIFFERENZA TRA IL  
GIUSTO PREZZO CHE AVREBBE AVUTO  
L'IMMOBILE AVANTI L'OCCUPAZIONE, ED IL  
GIUSTO PREZZO CHE POTRÀ AVERE LA  
RESIDUA PARTE DI ESSO DOPO  
L'OCCUPAZIONE**

# Quantificazione dell'indennità di esproprio

---

**Ma si dice anche che se  
DALL'ESECUZIONE DELL'OPERA  
DERIVA UN VANTAGGIO ALLA  
PARTE DEL FONDO NON  
ESPROPRIATA  
QUESTO VANTAGGIO SARÀ  
STIMATO E  
DETRATTO DALLA INDENNITÀ**

**Già si intuiva la necessità di porre un freno alla  
rendita fondiaria**

# Il decreto di esproprio

---

**costituisce la fase conclusiva della procedura di acquisizione forzata di un immobile**

**Il Tribunale trasmette al Prefetto la **relazione di stima dei periti****

**Il Prefetto ordina all'ente espropriante di depositare presso la Cassa Depositi e Prestiti gli importi risultanti dalla perizia**

**IL PREFETTO PRONUNCIA IL DECRETO DI ESPROPRIAZIONE E AUTORIZZA L'OCCUPAZIONE DEI BENI**

**L'ente espropriante **notifica ai proprietari** espropriati il decreto**

**I **proprietari, nei 30 giorni seguenti, possono presentare opposizioni** contro la stima dei periti; in questo caso, si ritorna in Tribunale**

**Trascorsi 30 giorni senza opposizioni, l'importo dell'indennità resta fissato come dalla stima**

## L'esproprio: i problemi

---

**Uno dei problemi maggiori della prima normativa sull'esproprio è rappresentato dalla **estrema macchinosità** procedurale e dalla **conseguente lentezza** dell'iter di esproprio**

**la possibilità che il proprietario ha di ricorrere al Tribunale mediante le opposizioni comporta l'allungamento dei tempi e pone a rischio la possibilità di condurre in porto l'acquisizione del bene in tempi accettabili per l'esecuzione di un opera pubblica**

# La 2892/1885 per il risanamento di Napoli

I problemi di lentezza procedurale dell'iter dell'esproprio emersero con drammaticità a Napoli dove

devastanti e ripetute **EPIDEMIE DI COLERA** resero urgente un intervento di **RISANAMENTO IGIENICO DEL CENTRO STORICO**, le cui condizioni di degrado erano state riconosciute cause del flagello

L'intervento richiedeva la **preventiva acquisizione degli immobili al Comune**

# La 2892/1885 per il risanamento di Napoli

---

**Nel centro storico di Napoli l'applicazione della legge avrebbe fatto correre il rischio di allungare notevolmente i tempi poichè**

**GLI ALLOGGI, PARTICOLARMENTE  
DEGRADATI, ERANO INFATTI  
CARATTERIZZATI DA UN VALORE VENALE  
MOLTO MODESTO, MA DA FITTI CHE  
RENDEVANO BENE**

**I PROPRIETARI SI SAREBBERO OPPOSTI E  
AVREBBERO FATTO RICORSO AL TRIBUNALE**

**Si predispose per il del risanamento del centro storico di Napoli una legge speciale**

## La 2892/1885 per il risanamento di Napoli

---

**LA 2892/1885 STABILIVA  
L'INDENNITÀ DI ESPROPRIO PARI  
ALLA MEDIA FRA IL VALORE VENALE  
DEGLI IMMOBILI E IL COACERVO DEI  
FITTI DELL'ULTIMO DECENNIO**

**INDENNITÀ = MEDIA TRA  
VALORE VENALE E LA SOMMA  
DELLE ULTIME 10 ANNUALITÀ DI  
AFFITTO**

# Applicazione della legge di Napoli

La legge di Napoli cominciò ad essere usata in tutta Italia

IN QUASI TUTTI GLI ALTRI CASI IL PROBLEMA NON DERIVAVA DALLA LUNGHEZZA DEI TEMPI MA DAL **GRANDE COSTO** CHE DOVEVANO SOSTENERE LE AMMINISTRAZIONI PER ACQUISIRE TERRENI IL CUI **VALORE VENALE ERA INFLUENZATO DAL PLUSVALORE DELLA RENDITA FONDIARIA** MENTRE I **FITTI**, ESSENDO TERRENI AGRICOLI, ERANO **ABBASTANZA CONTENUTI**

**L'APPLICAZIONE A QUESTI CASI DELLA LEGGE DI NAPOLI CONSENTIVA DI ABBATTERE L'IMPORTO DELL'INDENNITÀ FINO A QUOTE ACCETTABILI PER L'ENTE ESPROPRIANTE**

# Legge 865/1971 e la riforma dell'esproprio

---

**1971 LEGGE PER LA CASA N. 865 riforma della procedura di STIMA DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO**

**AREE ESTERNE AI CENTRI ABITATI  
L'INDENNITÀ È STABILITA IN BASE AL V.A.M**

**VAM = VALORE AGRICOLO MEDIO  
CORRISPONDENTE AL TIPO DI COLTURA IN ATTO  
NELL'AREA DA ESPROPRIARE**

**AREE INTERNE AI CENTRI ABITATI  
L'INDENNITÀ È STABILITA IN BASE AL V.A.R.**

**VAR = VALORE AGRICOLO DELLA COLTURA PIÙ  
REDDITIZIA, FRA QUELLE CHE, NELLA REGIONE  
AGRARIA IN CUI RICADE L'AREA DA  
ESPROPRIARE, COPRONO UNA SUPERFICIE  
SUPERIORE AL 5 % DELL'AREA DELLA REGIONE  
STESSA**

# Legge 865/1971 e Valore agricolo

---

la **RENDITA AGRICOLA** come componente "naturale",

la **RENDITA DIFFERENZIALE** come componente "artificiale", dipendente dalla destinazione urbanistica che la collettività gli assegna

**FINALMENTE SI STABILISCE CHE SPETTI AL PROPRIETARIO IL RICONOSCIMENTO DI UN VALORE COMMISURATO ALLA SOLA RENDITA NATURALE, E QUINDI DEPRIVATO DELLA QUOTA ADDIZIONALE DI VALORE VENALE DERIVANTE AL TERRENO DALLA ATTIVITÀ DELLA COLLETTIVITÀ**

# Stima del VAR nei centri abitati

---

Per determinare l'indennità di stima all'interno del perimetro dei centri abitati, il **V.A.R. deve essere moltiplicato per un coefficiente k così fissato**

## **ENTRO IL CENTRO STORICO**

- comuni con pop. < 100.000 ab  $2 < k < 4$
- comuni con pop. > 100.000 ab.  $4 < k < 5$

## **FUORI DAL CENTRO STORICO**

- comuni con pop. < 100.000 ab  $1 < k < 2$
- comuni con pop. > 100.000 ab.  $2 < k < 2,5$

# Significato del coefficiente k

---

**LE INDENNITÀ DI ESPROPRIO NON SONO PIÙ INFLUENZATE DALLA RENDITA DIFFERENZIALE**

**Il coefficiente k è un fattore di correzione che tiene conto del fatto che**

**nelle aree urbane**

**nelle grandi città**

**nei centri storici**

**è difficile riscontrare un uso effettivamente agricolo dei terreni**

**LA DIFFERENZA TRA IL VALORE AGRICOLO E IL VALORE DELLA RENDITA DIFFERENZIALE, VIENE MITIGATA DAL COEFFICIENTE K**

# Le sentenze della Corte Costituzionale

---

**1980 sentenza n° 5** la Corte Costituzionale stabilisce la **illegittimità del criterio per la determinazione dell'indennità di esproprio** fissata dalla legge 865/71 per i terreni compresi entro il perimetro dei centri abitati

**INCONGRUENZA FRA L'AMMONTARE DI TALE INDENNITÀ E L'ENTITÀ DEL DANNO SUBITO DALL'ESPROPRIATO, NON MISURABILE IN TERMINI DI VALORE AGRICOLO DEI TERRENI**

**Il diritto di proprietà**, riconosciuto dalla Costituzione, non può essere leso pagando una **indennità dall'importo "non congruo"**, perché irrisorio rispetto al valore venale del bene

## Dopo la sentenza C.Cost. n° 5/80

**IL CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ  
DI ESPROPRIO SEGUE DUE SISTEMI DIVERSI**

**fuori dai centri abitati**

resta valido il criterio ancorato al V.A.M., in base alla  
legge 865/71

**VAM = VALORE AGRICOLO MEDIO  
CORRISPONDENTE AL TIPO DI COLTURA IN  
ATTO NELL'AREA DA ESPROPRIARE**

**entro i centri abitati**

si torna al criterio stabilito dalla antica legge di Napoli  
**L'INDENNITÀ DI ESPROPRIO PARI ALLA MEDIA  
FRA IL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI E IL  
COACERVO DEI FITTI DELL'ULTIMO DECENNIO**

# Dalla sentenza della Corte Costituzionale al 1992

---

Nel **1980** la legge n. **385** dettava una disciplina provvisoria che fu prorogata con una serie di leggi fino al 1982 (58/1981, 535/1981, 943/1982) ma poi fu anche'essa **dichiarata incostituzionale con sentenza n. 223 del 1983**

Prima dell'articolo 5 bis della legge n. **359/1992** si sono anche susseguite una serie di leggi speciali che hanno disciplinato procedimenti espropriativi particolari per determinate tipologie di opere pubbliche

# Legge 359/1992

---

**NEL 1992 IL CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO FU REGOLATO DALLA LEGGE 359 "LEGGE AMATO"**

**FUORI DAI CENTRI ABITATI**

**RESTA VALIDO IL CRITERIO DELLA LEGGE 865/71**

**VAM = VALORE AGRICOLO MEDIO CORRISPONDENTE AL TIPO DI COLTURA IN ATTO NELL'AREA DA ESPROPRIARE**

**ENTRO I CENTRI ABITATI**

**LA MEDIA DEI FITTI È SOSTITUITA DAL REDDITO**

**DOMINICALE RIVALUTATO,**

**INDENNITÀ DI ESPROPRIO = MEDIA TRA IL REDDITO**

**DOMINICALE RIVALUTATO E IL VALORE VENALE,**

**RIDOTTA DEL 40 %**

**LA RIDUZIONE DEL 40% NON SI APPLICA SE IL SOGGETTO ESPROPRIATO ACCETTA LA CESSIONE VOLONTARIA**

# REDDITO DOMINICALE

Il termine **DOMINICALE** deriva da *dominus* in latino *signore*, per indicare appunto **QUELLA PARTE DI REDDITO RELATIVO ALLA PROPRIETÀ DEI BENI E NON AL CONCRETO ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

Ai fini della determinazione del **REDDITO DOMINICALE**, non si fa riferimento a **QUANTO EFFETTIVAMENTE PERCEPITO**, bensì ad un **VALORE** derivante dal solo fatto di essere il proprietario del terreno **STIMATO CATASTALMENTE** in base a:

- estensione del terreno
- tipologia della zona in cui è localizzato
- cultura agricola praticata, valore che si considera

# IL TESTO UNICO SULL'ESPORPIO DEL 2001

---

Era evidente la necessità di un riordinamento della materia in quanto le leggi che si erano susseguite negli anni avevano riguardato solo **riforme parziali** della materia

Inoltre si era creata una certa confusione sulle **competenze** diverse a seconda dell'opera da realizzare sui terreni espropriati, ed anche i tre momenti (dichiarazione pubblica utilità, occupazione d'urgenza ed emanazione decreto di esproprio) erano compito di enti diversi

**Legge 2359/1865**: competenze attribuite al Parlamento, Ministero dei Lavori Pubblici, al prefetto od al Re a seconda della tipologia di opera

**Leggi successive**: competenze del Ministero del Lavori Pubblici (dichiarazione di pubblica utilità) e Prefetto (decreto di esproprio)

**1977**: competenze Stato, Regioni ( a seconda opera) e Comuni (occupazione d'urgenza)

# IL TESTO UNICO SULL'ESPORPIO DEL 2001

---

**Il testo unico si occupa esclusivamente di**

**ESPROPRIAZIONE, ANCHE A  
FAVORE DI PRIVATI, DI BENI  
IMMOBILI O DIRITTI  
RELATIVI A BENI IMMOBILI  
PER L'ESECUZIONE DI OPERE  
PUBBLICHE O DI PUBBLICA  
UTILITÀ**

# SOGGETTI DEL RAPPORTO ESPROPRIATIVO

---

**ESPROPRIATO** = persona fisica o giuridica , pubblica o privata, titolare del diritto espropriato (proprietà fondiaria od edilizia così come risultante dai registri catastali) del quale subisce l'espropriazione

**AUTORITÀ ESPROPRIANTE** = autorità amministrativa titolare del potere di espropriare e che cura il relativo procedimento

**BENEFICIARIO DELL'ESPROPRIAZIONE** = può coincidere con l'autorità, è il soggetto, pubblico o privato, in favore del quale è emesso il decreto di esproprio

**PROMOTORE DELL'ESPROPRIAZIONE** = può coincidere con le due precedenti, è il soggetto, pubblico o privato, che chiede l'espropriazione

# RIORDINO DELLE COMPETENZE

---

**PRINCIPIO DI SIMMETRIA = LE  
COMPETENZE DEVONO SEGUIRE  
L'ATTRIBUZIONE DELLA FUNZIONE  
AMMINISTRATIVA**

**IL SOGGETTO COMPETENTE ALLA  
REALIZZAZIONE DELL'OPERA PUBBLICA O DI  
PUBBLICA UTILITÀ È ANCHE COMPETENTE  
ALL'ADOZIONE DEGLI ATTI DELLA  
PROCEDURA ESPROPRIATIVA**

**OGNI AMMINISTRAZIONE DEVE NOMINARE  
UN **PROPRIO UFFICIO PER LE  
ESPROPRIAZIONI****

# FASI DEL PROCEDIMENTO

**A) SOTTOPOSIZIONE DEL BENE AL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO**

**B) DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ**

**C) DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO**

**D) DECRETO DI ESPROPRIO**

**RISPETTO ALLE LEGGI PRECEDENTI C'È LA FASE A DI RICONOSCIMENTO DEL VINCOLO IMPOSTO SULLA PROPRIETÀ O SUL BENE CHE DIVIENE PRESUPPOSTO INELUDIBILE PER IL PROSEGUIMENTO DELLA PROCEDURA D'ESPROPRIO**

# SOTTOPOSIZIONE AL VINCOLO

---

**INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OCCORRENTI  
PER REALIZZARE L'OPERA**

**È NECESSARIA L'ESISTENZA (ADOZIONE-  
APPROVAZIONE) DI UNO STRUMENTO  
URBANISTICO IN CUI SIA PREVISTA  
L'OPERA**

**IL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO  
HA DURATA 5 ANNI A PARTIRE  
DALL'APPROVAZIONE DEL PIANO**

**ENTRO QUESTI 5 ANNI VA DICHIARATA LA  
PUBBLICA UTILITÀ DELL'OPERA**

# DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ

---

**SONO CONSIDERATI ATTI CHE COMPORTANO LA DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ:**

- **PROGETTO DEFINITIVO DELL'OPERA**
- **PIANO PARTICOLAREGGIATO**
- **PIANO DI LOTTIZZAZIONE**
- **PIANO DI RECUPERO**
- **PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**
- **PIANO DI ZONA**

**L'ATTO VA EMANATO FINO A CHE È IN VIGORE  
IL VINCOLO (5 ANNI)**

**L'ATTO STABILISCE IL TERMINE ENTRO IL  
QUALE VA ESEGUITO IL DECRETO DI  
ESPROPRIO**

# DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ

---

**L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEVE ESSERE PRECEDUTA DA ALCUNE OPERAZIONI CHE CONSENTANO LA PARTECIPAZIONE DEI SOGGETTI INTERESSATI**

**AL PROPRIETARIO VIENE COMUNICATO L'INIZIO DEL PROCEDIMENTO E INVIATA COPIA DEL PROGETTO CHE DEVE ESSERE APPROVATO**

**EGLI PUÒ FORMULARE OSSERVAZIONI**

**L'AMMINISTRAZIONE DEVE PRONUNCIARSI SU TALI OSSERVAZIONI**

**IL PROGETTO DOPO ESSERE STATO SOTTOPOSTO ALL'AUTORITÀ COMPETENTE VIENE APPROVATO AI FINI DELLA DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ**

**TALE ATTO DEVE ESSERE COMUNICATO AL PROPRIETARIO**

# DECRETO DI ESPROPRIAZIONE

---

È L'ATTO **FINALE** DEL PROCEDIMENTO

LA SUA APPROVAZIONE È COMPETENZA DEL **DIRIGENTE DELL'UFFICIO ESPROPRIAZIONI**

DEVE ESSERE EMANATO ENTRO I TERMINI DI EFFICACIA DELLA DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ **ALTRIMENTI NON È LEGITTIMO**

DEVE INDICARE **L'AMMONTARE DELL'INDENNITÀ PROVVISORIA** SPECIFICANDO SE SIA STATA ACCETTATA DAL PROPRIETARIO O CORRISPOSTA

DEVE ESSERE **TRASCritto PRESSO L'UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI E NOTIFICATO AI PROPRIETARI INSIEME ALLA DATA IN CUI È PREVISTA L'ESECUZIONE DEL PROVVEDIMENTO (IMMISSIONE IN POSSESSO)**

**L'OPERA NON PUÒ ESSERE REALIZZATA SE L'ENTE NON È DIVENUTO PROPRIETARIO DE BENE ESPROPRIATO**

# TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

---

**ENTRO 10 ANNI DALLA DATA DI ESECUZIONE DEL DECRETO DI ESPROPRIO DEVE ESSERE REALIZZATA L'OPERA**

**SE CIÒ NON AVVIENE O SE CAMBIANO I TERMINI DEL VINCOLO (DIVERSA DESTINAZIONE D'USO, APPROVAZIONE DI UN PORGETTO DIVERSO, ECC.) SI HA LA RETROCESSIONE, OSSIA LA DECADENZA DELLA DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ E LA RESTITUZIONE DEL BENE ESPROPRIATO**

**A TALE EVENIENZA CORRISPONDE IL PAGAMENTO AL PROPRIETARIO DI UNA INDENNITÀ PER I DANNI SUBITI DETERMINATA SULLA BASE DEI CRITERI APPLICATI PER IL CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO**

# INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE

---

## VALORE DEL BENE

**INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE** determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio

valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista

**IL VALORE DEL BENE** è determinato senza tenere conto delle costruzioni, delle piantagioni e delle migliorie realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità

Ossia

**intraprese sui fondi soggetti ad esproprio dopo la comunicazione dell'avvio del procedimento.**

# INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE

---

**MANTIENE IL DOPPIO SISTEMA SULLE AREE EDIFICABILI, SU NON EDIFICABILI O GIÀ EDIFICATE**

**FUORI DAI CENTRI ABITATI**

**RESTA VALIDO IL CRITERIO DELLA LEGGE 865/71**

**VAM = VALORE AGRICOLO MEDIO CORRISPONDENTE AL TIPO DI COLTURA IN ATTO NELL'AREA DA ESPROPRIARE**

**ENTRO I CENTRI ABITATI**

**LA MEDIA DEI FITTI È SOSTITUITA DAL REDDITO DOMINICALE RIVALUTATO,**

**INDENNITÀ DI ESPROPRIO = MEDIA TRA IL REDDITO DOMINICALE RIVALUTATO E IL VALORE VENALE, RIDOTTA DEL 40 %**

**LA RIDUZIONE DEL 40% NON SI APPLICA SE IL SOGGETTO ESPROPRIATO ACCETTA LA CESSIONE VOLONTARIA**

# Procedura per il calcolo dell'indennità CESSIONE VOLONTARIA

---

**FASE 1** divenuto esecutivo l'atto di dichiarazione di pubblica utilità l'amministratore **invita il proprietario a formulare una proposta circa il valore dell'area (20 giorni)**

**FASE 2 L'UFFICIO DELLE ESPROPRIAZIONI** determina la misura **DELL'INDENNITÀ PROVVISORIA** e la comunica al proprietario

**FASE 3** il proprietario ha **30 giorni** per formulare le proprie **OSSERVAZIONI**

**FASE 4** il proprietario **ACCETTA** l'indennità offerta: **CESSIONE VOLONTARIA** e ne viene disposto il **PAGAMENTO DELL'IMPORTO** entro il termine di **60 giorni**

**IN QUESTO CASO NON SI APPLICA LA RIDUZIONE DEL 40%**

# Procedura per il calcolo dell'indennità

---

**FASE 4** Nel caso in cui **NON VENGA ACCETTATA**

deve esserci un tentativo di **CONCILIAZIONE BONARIA**

Se a seguito di questo tentativo il proprietario accetta viene disposto il **PAGAMENTO DELL'IMPORTO** entro il termine di **60 giorni**

Se anche questo fallisce **L'AMMINISTRAZIONE DETERMINA L'INDENNITÀ**

Il proprietario **PUÒ OPPORSI ALLA STIMA MEDIANTE CITAZIONE ALLA CORTE D'APPELLO** (entro 30 giorni)

Viene ingiunto di pagare tramite atto giudiziario

# Legge 244/2007 finanziaria 2008

---

**HA EFFETTO SULLA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ CHE VIENE RIPORTATA AL VALORE VENALE INFATTI:**

**INDENNITÀ PER ESPROPRIO DI UN'AREA EDIFICABILE O LEGITTIMAMENTE EDIFICATA = VALORE VENALE.**

Se è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25%

Se è utilizzata a scopi agricoli indennità = valore agricolo medio della coltura effettivamente praticata

**INDENNITÀ PER ESPROPRIO DI UN'AREA NON EDIFICABILE COLTIVATA = VALORE AGRICOLO 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

**INDENNITÀ PER ESPROPRIO DI UN'AREA NON EDIFICABILE NON COLTIVATA = VALORE AGRICOLO MEDIO CORRISPONDENTE AL TIPO DI COLTURA PREVALENTE NELLA ZONA ED AL VALORE DEI MANUFATTI EDILIZI LEGITTIMAMENTE REALIZZATI**

# Procedura per il calcolo dell'indennità CESSIONE VOLONTARIA

---

**AVENDO CAMBIATO VALORE all'INDENNITÀ HA EFFETTO SULLA  
CESSIONE VOLONTARIA**

**ALLA INDENNITÀ PROVVISORIA IN CASO DI  
CESSIONE VOLONTARIA CORRISPONDE**

**PER UN'AREA EDIFICABILE UN AUMENTO DEL 10%**

**PER UNA COSTRUZIONE LEGITTIMAMENTE  
EDIFICATA, L'INDENNITÀ VIENE CALCOLATA  
NELLA MISURA VENALE**

**PER UN'AREA NON EDIFICABILE UN AUMENTO DEL  
50%**

**PER UN'AREA NON EDIFICABILE COLTIVATA  
DIRETTAMENTE DAL PROPRIETARIO VIENE  
TRIPLICATA**

# BIBLIOGRAFIA PER APPROFONDIMENTI

---

**M. Feola, 2002, L'espropriazione per pubblica utilità. Profili generali, in: Guida all'orientamento sui corsi-concorso RIPAM, Formez**