

L'esproprio per pubblica utilità

La privazione della proprietà può avvenire per:

- pignoramento
- confisca
- espropriazione per pubblica utilità

Atto mediante al quale si toglie ad un soggetto la proprietà di un bene per motivi di pubblica utilità

Origini dell'esproprio per pubblica utilità

Costituzione francese (1791): venne solennemente affermata, con l'inviolabilità del diritto di proprietà, la sua assoggettabilità all'espropriazione per pubblica utilità, previo **indennizzo**.

Statuto Albertino "...tutte le proprietà senza alcuna eccezione sono inviolabili. Tuttavia quando l'interesse pubblico legalmente accertato lo esiga, si può essere tenuti a cederle in tutto o in parte mediante una giusta indennità conformemente alle leggi"; sostituzione del diritto reale con il diritto di credito (**indennizzo**).

Costituzione - Art. 42 - secondo e terzo comma: 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 previsti dalla legge, e salvo **indennizzo**, espropriata per motivi di interesse generale.

Codice Civile - Art. 834 - 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**.

La natura e l'entità dell'indennizzo

Risarcimento: è la conseguenza della responsabilità per atti illegittimi o incolpevoli e comprende tutti i danni derivanti dall'atto illecito

Indennità (diritto costituzionalmente garantito) : considera il valore attribuito al bene dall'autorità amministrativa (indennità amministrativa) ovvero dal giudice (indennità giudiziaria).

Quindi:

- Data la preminenza dell'interesse pubblico, l'indennizzo non può rappresentare un integrale risarcimento bensì solo il massimo di contributo di riparazione che l'Amministrazione può garantire all'interessato;
- Il legislatore ordinario può discrezionalmente stabilire la misura ed i modi di pagamento dell'indennizzo;
- La violazione del disposto dell'art. 42, 3° comma può verificarsi solo se l'indennizzo è irrisorio o puramente simbolico oppure se l'indennizzo non rappresenta un serio ristoro, tenendo conto anche delle potenzialità di fabbricazione.

Legge n. 2359/1865 “Pisanelli” o “Fondamentale”

La legge fondamentale fissa la struttura dell'istituto dell'espropriazione per pubblica utilità indicandone gli elementi essenziali

1. la dichiarazione di pubblica utilità per una specifica opera da attuarsi in un ben precisato arco di tempo a tutela dei diritti dell' espropriando (esplicita e poi implicita);
2. i soggetti: cioè lo Stato (titolare del diritto di esproprio che esercita con il decreto di espropriazione) l'espropriante e l'espropriato;
3. l'oggetto, cioè i beni che possono essere espropriati.

Esproprio totale (Art. 39): su ispirazione dell'art. 29 dello Statuto Albertino, stabilisce che il corrispettivo dovuto al titolare per la perdita del diritto di proprietà deve corrispondere al “..giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione”.

Esproprio parziale (Art. 40): stabilisce che l'indennità deve corrispondere alla differenza tra il “giusto prezzo” che avrebbe avuto l'immobile prima dell'espropriazione ed il giusto prezzo che potrà avere la parte residua dopo (p.p.v. complementare).

La legge 2892/1885 "Legge per risanamento della città di Napoli"

I problemi della città di Napoli:

- Necessità del risanamento dei quartieri spagnoli di Napoli all'indomani di una forte epidemia di colera.
- Intervento di alta rilevanza sociale che portò a vedere (per la prima volta) il diritto di proprietà non più come assoluto ed inviolabile e la proprietà non più come destinata al servizio del titolare ma anche in funzione del soddisfacimento di interessi pubblici legati al soddisfacimento di bisogni della collettività.
- L'indennità si configura così come una contribuzione riparatoria e non una integrale controprestazione.

L'indennità secondo la legge “Napoli”

Esproprio totale (Art. 13): L'indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati sarà determinata sulla media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio, purché essi abbiano la data certa corrispondente al rispettivo anno di locazione. In difetto di tali fitti accertati, l'indennità sarà fissata sull'imponibile netto agli effetti delle imposte su terreni e su fabbricati.

$$I = \frac{V + 10C_a(R_i)}{2}$$

Dove:

I = Indennità di esproprio

V = Valore venale del bene espropriato

C_a = Canone affitto

R_i = Reddito imponibile catastale

La legge 865/1971 detta "legge per la casa" e succ. modif. L. 10/1977 “Bucalossi”

- 1) Crea una normativa che uniforma tutte le procedure espropriative;
- 2) Contiene la misura dell'indennizzo ed in particolare cerca di sopprimere la "rendita parassitaria";
- 3) da una risposta forte alla crescente domanda abitativa;
- 4) l'accertamento del valore del bene non avviene più mediante stima con riferimento ad una realtà di mercato ma sul valore agricolo stabilito in modo automatico ed uniforme per tutti i terreni aventi la stessa destinazione colturale (V.A.M.) ed ubicazione geografica.

L'indennità secondo la legge “Casa” e “Bucalossi”

Esproprio area in centro edificato: Per i terreni posti nel centro abitato o storico il V.A.M. della coltura più redditizia presente per almeno il 5% della superficie veniva moltiplicato per un coefficiente variabile in ragione della posizione e della dimensione demografica (maggiore o minore dei 100.000 ab.) del comune.

- a) “Casa” centri storici (4-5 e 2-4) e per i centri edificati (2-2,5 e 1,1-2) ;
- b) “Bucalossi” zone urbanizzate da 2-5 e da 4-10 in ragione della dimensione demografica,

Esproprio area in area agricola: V.A.M della coltura:

- a) “Casa” il V.A.M. viene duplicato se l'espropriato è coltivatore diretto, mezzadro, colono.
- b) “Bucalossi” il V.A.M. viene triplicato se l'espropriato è coltivatore diretto.
- c) V.A.M all'affittuario coltivatore diretto.

Cessione volontaria:

- a) “Casa” incremento del 30%
- b) “Bucalossi” incremento del 50%

I Valori Agricoli Medi della Provincia di Trieste (2018)

REGIONE AGRARIA N°: 19 COLLINA LITORANEA Comuni di: SAN DORLIGO DELLA VALLE, DUTINO-AURISINA, MONRUPINO, MUGLIA, SGONICO, TRIESTE				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCHI	26650,00			
FLOROVIVAISTICA	85000,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	21525,00			
INCOLTO STERILE	13325,00			
ORTO	110000,00			
PASCOLO	21525,00			
PRATO	30000,00			
SEMINATIVO	42000,00			
ULIVETO	49000,00			
VIGNETO	86000,00			
VIGNETO D.O.C.	104000,00	SI	SI	

Il coltivatore diretto e l'affittuario c.d.

Il coltivatore diretto

Art. 2083 C.C.: chi esercita l'attività di coltivazione del fondo con il lavoro proprio e dei componenti della propria famiglia.

L.n. 3.5.82 n. 203: è coltivatore diretto colui che: a) svolge attività agricola in modo stabile e continuativo; b) fornisce, anche con il contributo della propria famiglia, **almeno un terzo della forza lavoro** necessaria alla coltivazione del fondo.

L'affittuario coltivatore diretto:

Art. 1647 C.C.: affittuario che coltiva il fondo con il lavoro prevalentemente proprio e della propria famiglia.

Art. 6, l.n. 203/82: affittuario che coltiva il podere con il lavoro proprio e della famiglia, sempre che **la forza lavorativa costituisca almeno un terzo** di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo, tenendo conto, agli effetti del computo del fabbisogno di giornate lavorative del fondo, anche delle macchine agricole e che il lavoro della donna è considerato equivalente a quello dell'uomo.

La sentenza della C. Cass. S.U. 24.10.1984 n. 5401

1. per l'espropriazione di aree con destinazione agricola si fa riferimento al valore agricolo medio come indicato dalla 865/71 e succ. modif..
2. per l'espropriazione di aree edificabili si deve fare riferimento al valore venale.
3. pur in presenza di una perimetrazione urbana imposta dalla 865/71, l'area posta fuori dalla perimetrazione urbana può avere caratteristiche e prerogative tali da renderla appetibile per usi edificatori anche se questi non sono di fatto indicati. Si parla in questo caso di aree a vocazione edificatoria le quali, pur trovandosi al di fuori della perimetrazione urbana, posseggono caratteristiche tali da renderle adatte allo sfruttamento urbanistico.
4. La sentenza della Cass. 19.12.1990 n. 12066 stabilisce che per la determinazione dell'indennità il valore del bene deve essere individuato sull'attitudine edificatoria preesistente al piano senza tener conto dei vincoli.

L'art. 5/bis d.l. 11.7.1992, n. 333, l.n. 8.8.1992, n. 359

1. Fino all'emanazione di un'organica disciplina per tutte le espropriazioni preordinate alla realizzazione di opere o interventi da parte o per conto dello Stato, delle regioni, delle Province, dei Comuni e degli altri enti pubblici o di diritto pubblico, anche non territoriali, o comunque preordinate alla realizzazione di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità, l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata a norma dell'art. 13, terzo comma, della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917. L'importo così determinato è ridotto del 40%.
2. In ogni fase del procedimento espropriativo il soggetto espropriato può convenire la cessione volontaria del bene. In tal caso non si applica la riduzione di cui al comma 1.

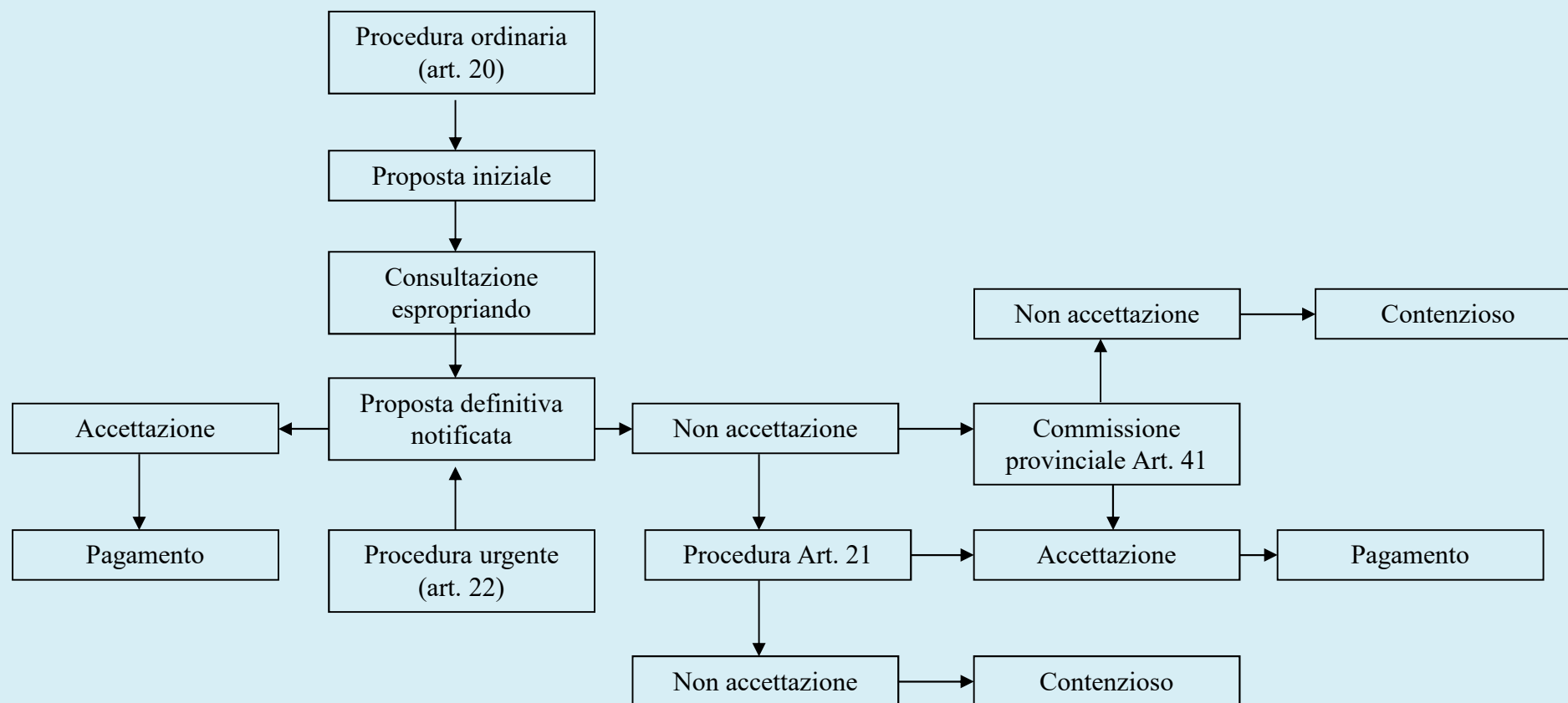
L'art. 5/bis d.l. 11.7.1992, n. 333, l.n. 8.8.1992, n. 359

1. Per la valutazione della edificabilità delle aree, si devono considerare le **possibilità legali ed effettive di edificazione** esistenti al momento dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
2. Per le aree agricole e per quelle che, ai sensi del comma 3, non sono classificabili come edificabili, si applicano le norme di cui al titolo II della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Con regolamento da emanare con decreto del Ministro dei lavori pubblici, ai sensi dell'art. 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono definiti i criteri e i requisiti per la individuazione della edificabilità di fatto di cui al comma 3.
4. Le disposizioni di cui al presente articolo in materia di determinazione dell'indennità di espropriazione **non si applicano ai procedimenti per i quali l'indennità predetta sia stata accettata dalle parti** o sia divenuta non impugnabile o sia stata definita con sentenza passata in giudicato alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.
5. Nella determinazione dell'indennità di espropriazione **per i procedimenti in corso si applicano le disposizioni di cui al presente articolo.**

Il T.U. sugli espropri d.p.r. n. 327/2001 mod. 302/2002

1. **Riorganizza** tutta la disciplina precedente consolidandola.
2. Stabilisce che l'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità è anche competente all'emanazione degli atti del procedimento espropriativo che si renda necessario
3. **Indica una procedura semplificata** e concordata per la determinazione dell'indennità di esproprio (art. 21)
4. **Precisa le modalità di calcolo dell'indennizzo** in alcune situazioni particolari.

La procedura per la determinazione dell'indennità di espropriazione



Il T.U. sugli espropri (art. 21) determinazione definitiva dell'indennità di espropriazione

1. L'autorità espropriante forma l'elenco dei proprietari che non hanno concordato la determinazione della indennità di espropriazione.
2. Se manca l'accordo sulla determinazione dell'indennità di espropriazione, l'autorità espropriante invita il proprietario interessato, ..., a comunicare entro i successivi venti giorni se intenda avvalersi, per la determinazione dell'indennità, del procedimento previsto nei seguenti commi. (R)
3. Nel caso di comunicazione positiva del proprietario, 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.
4. Il presidente del tribunale civile, ..., nomina il terzo tecnico, ...

Il T.U. sugli espropri (art. 33) l'indennità di espropriazione parziale di 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.

Il T.U. sugli espropri (art. 37) l'indennità di espropriazione per area edificabile

1. *L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari **all'importo, diviso per due e ridotto nella misura del quaranta per cento, pari alla somma dei valore venale del bene e del reddito dominicale netto**, rivalutato ai sensi degli articoli 24 e seguenti del decreto legislativo 22 dicembre 1986, n. 917, e **moltiplicato per dieci**.*
2. *La riduzione di cui al comma 1 **non si applica se sia stato concluso l'accordo di cessione** o se esso non sia stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato o perché a questi sia stata offerta una indennità provvisoria che, attualizzata, risulti inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva.*
3. *Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le **possibilità legali ed effettive di edificazione**, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. In ogni caso si esclude il rilievo di costruzioni realizzate abusivamente. (L)*

Il T.U. sugli espropri (art. 38) l'indennità di espropriazione per area edificata

1. Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al **valore venale**. (L)
2. Qualora la costruzione ovvero parte di essa sia stata realizzata in assenza della concessione edilizia o della autorizzazione paesistica, ovvero in difformità, l'indennità è calcolata tenendo conto della sola area di sedime in base all'articolo 37, ovvero tenendo conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente. (L)

Il T.U. sugli espropri (art. 40) l'indennità di espropriazione per area non edificata

1. Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del **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.**
2. *Se l'area non è effettivamente, coltivata, l'indennità è commisurata al **valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona** ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. (L)*
3. *Per l'offerta da formulare ai sensi del precedente articolo 20, comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il valore agricolo medio di cui all'articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare.*
4. Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. (L)

La sentenza della C.C. n. 348 del 2007 sull'indennità per aree edificabili

LA CORTE COSTITUZIONALE

riuniti i giudizi,

dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 5-*bis*, commi 1 e 2, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica), convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359;

dichiara, ai sensi dell'art. 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87, l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, dell'art. 37, commi 1 e 2, del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

La finanziaria del 2008 sull'indennità per aree edificabili

“a) all'articolo 37, 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, l'indennità è ridotta del 25 per cento.

La sentenza della C.C. n. 181 del 2011

LA CORTE COSTITUZIONALE

.....

dichiara l'illegittimità costituzionale **dell'art. 5-bis, comma 4**, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica),

....

dichiara, ai sensi dell'art. 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87 (Norme sulla costituzione e sul funzionamento della Corte costituzionale), l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, **dell'articolo 40, commi 2 e 3**, decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);

I criteri di stima dell'indennità

Tipo di bene/espropriazione

- Espropriazione parziale di un bene unitario:
- Espropriazione per opere private di p.u.:
- Espropriazione di area edificabile:
- Espropriazione di area edificata:
- Espropriazione di area non edificabile:
- Espropr. area non edificabile non coltivata:

Tipo di esproprio

- Area coltivata da I.A.P.:
- Area coltivata da affittuario I.A.P.:

Cessione volontaria

- Area edificabile:
- Area edificata:
- Area non edificabile:

Indennizzo

Valore complementare?
Valore di mercato
Valore di mercato (corretto)
Valore di mercato
Valore agricolo
Valore di mercato (?)

Indennità aggiuntive

Valore agricolo medio
Valore agricolo medio

Corrispettivo

Valore di mercato x 1,1
Valore di mercato
Valore agricolo di mercato

Imprenditore agricolo professionale (IAP)

Decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99

La qualifica di IAP può essere concessa da chi possiede conoscenze e competenze professionali (art. 5 del Regolamento (CE) n. 1257/1999), dedica all'attività agricola (di cui all'art. 2135 del codice civile) **almeno il 50% del proprio tempo** di lavoro complessivo e ricava dall'attività medesima **almeno il 50% del proprio reddito** globale di lavoro. Tutti questi requisiti sono ridotti al 25% nel caso di attività svolta in zone svantaggiate.

L'indennità di occupazione

1. L'occupazione d'urgenza delle aree è pronunciata con decreto del prefetto, che perde efficacia se non viene eseguito entro tre mesi. Può **protrarsi fino a cinque anni** dalla data di immissione nel possesso. Il conteggio dell'indennità inizia con la materiale immissione in possesso (Cassaz. 21/7/92 n. 8801, e Cassaz. 19/02/91 n. 1716). Il conteggio termina alla data del decreto di esproprio.
2. Per i terreni senza suscettività edificatoria, si deve applicare quanto prescritto dalla legge 865/71 e successive modificazioni, per la quale l'indennità di occupazione viene commisurata ad **un dodicesimo dell'indennità di esproprio** (così come calcolato in base all'art. 16), per ogni anno o frazione di anno dell'occupazione (e quindi senza l'indennità aggiuntiva del 50% prevista dal successivo art. 17)..
3. Per i terreni con suscettività edificatoria, l'indennità di occupazione va determinata, in mancanza di più specifici elementi, **nella misura degli interessi legali** (11/11/91 n. 12008, Cassaz. 19/6/92 n. 7566 e Cassaz. 29/01/92 n. 928) **sul valore venale del bene**. (Cassaz. sez. riunite 729/1994). L'indennità di occupazione va calcolata ad interessi semplici.

Il T.U. sugli espropri (art. 39) l'indennità per reiterazione del vincolo

1. In attesa di una organica risistemazione della materia nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio **sostanzialmente espropriativo** è dovuta al proprietario una indennità, commisurata all'entità del **danno effettivamente prodotto**.
2. Qualora non sia prevista la corresponsione dell'indennità negli atti che determinano gli effetti di cui al comma 1, l'autorità che ha disposto la reiterazione del vincolo è tenuta a liquidare l'indennità, entro il termine di due mesi dalla data in cui abbia ricevuto la documentata domanda di pagamento ed a corrisponderla entro i successivi trenta giorni, decorsi i quali sono dovuti anche gli interessi legali. (R)

L'indennità per utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico (art. 42bis)

1. Valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto **un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale**.
2. Indennizzo per pregiudizio patrimoniale: Valore venale più 5% per ogni anno di occupazione senza titolo.
3. Pregiudizio non patrimoniale: 10% Indennizzo (20% se esproprio per realizzare opere di interesse pubblico in uso speciale a soggetti privati, ERP).