

La determinazione dell'indennità di esproprio, secondo le norme vigenti, per i diversi beni da espropriare e nelle diverse casistiche

Vale, per tutti i casi possibili, questo riferimento temporale cui attenersi per la stima dell'indennità di esproprio: il valore del bene espropriato va determinato, secondo i criteri di legge, sulla base delle caratteristiche del bene stesso al momento dell'accordo di cessione volontaria o alla data di emanazione del decreto di esproprio.

Vediamo ora quali sono i criteri di legge che deve seguire il perito nei diversi casi di calcolo dell'indennità.

Si ricorda che il riferimento normativo per le espropriazioni per pubblica utilità è il T.U. corrispondente al D.P.R. n. 327 del 2001. Tale norma però ha subito, ad oggi, alcune integrazioni e l'abrogazione di alcune sue parti.

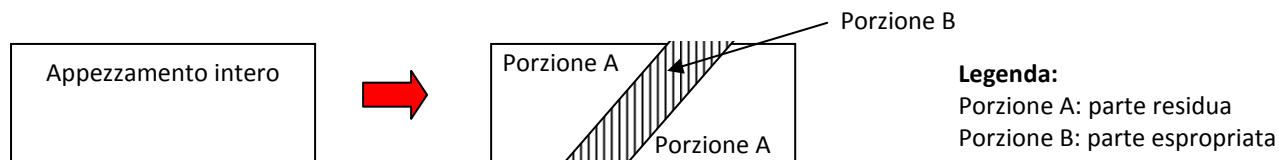
Da ricordare a tal proposito sono queste due norme:

- **La Legge n. 244 del 2007 (Finanziaria 2008)** che ha modificato il criterio per l'indennizzo di aree edificabili prevedendo che l'indennità sia pari al VALORE VENALE del bene con una riduzione del 25% quando l'espropriazione è finalizzata ad interventi di riforma economico-sociale (che sono ritenuti quindi di maggiore interesse pubblico ma che, ad oggi, non si sa bene quali siano per mancanza di una legge che li individui precisamente). Tale legge ha poi modificato il criterio del calcolo della maggiorazione per cessione volontaria individuandola come un 10% in più del valore venale $\rightarrow \text{Ind} = V_{\text{venale}} \times 1,1$. E' previsto poi che l'autorità espropriante depositi presso la Cassa Depositi e Prestiti, in caso di mancata accettazione dell'indennità provvisoria da parte dell'espropriato, solo il corrispondente valore venale del bene senza alcuna maggiorazione. Si dispone infine che, in caso di utilizzazione di un suolo edificabile in assenza del valido ed efficace provvedimento di esproprio, l'espropriato ha diritto ad un risarcimento del danno pari al valore venale del bene.
- **La sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 2011** che dichiara incostituzionale l'articolo 40 del T.U., commi 2 e 3, dichiarando l'illegittimità del criterio del V.A.M. per determinare l'indennità dovuta in caso di esproprio di aree agricole. Questo porterà all'applicazione del VALORE AGRICOLO come criterio di calcolo di un'equa indennità dovuta per l'esproprio di aree agricole ed alla conservazione del V.A.M. solo come indennità aggiuntiva dovuta a chi coltiva il fondo anche se in affitto.

CASO N. 1: ESPROPRIO PARZIALE DI UN BENE UNITARIO

Il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della diminuzione di valore della parte non espropriata. Deve quindi essere applicato nel calcolo dell'indennità l'aspetto economico del più probabile valore complementare.

Esempio di esproprio parziale di un terreno agricolo:



L'art. 33 della sezione I - Disposizioni generali del Testo Unico recita: "Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore." In ottemperanza a tali indicazioni, si procede a determinare l'indennità di espropriazione utilizzando il criterio di stima del valore complementare, vale a dire come differenza tra il valore che aveva il fondo avanti l'espropriazione e il valore della parte residua.

Ecco come si calcola l'indennità per esproprio parziale di un bene unitario:

$$\text{Ind} = V_B = V_{A+B} - V_A$$

In tal modo, l'indennità risulta comprensiva dei danni causati all'esercizio dell'azienda agricola dall'ablazione della parte espropriata che saranno valutati quando si stima V_A come deprezzamento subito da questa porzione (porzione residua del bene intero). In particolare, tali danni derivano dai seguenti fattori: sottrazione di superficie, intersecazione del fondo (cioè divisione in due parti separate da strada) e sconfigurazione dello stesso (cioè modifica della forma originaria. Nel nostro esempio da un rettangolo a trapezio rettangolo).

- La sottrazione di superficie porta ad un incremento dell'incidenza dei costi fissi (ammortamento e manutenzione dei fabbricati e delle macchine, amministrazione, direzione e sorveglianza) per ettaro di superficie.
- L'intersecazione del fondo aumenta i tempi morti per il trasferimento delle attrezzature aziendali nella parte dell'azienda separata, che comporta anche la necessità di percorrere strade con traffico automobilistico.
- La sconfigurazione comporta un aumento delle tare improduttive e, riducendo la lunghezza dei campi, aumenta i tempi morti per l'esecuzione delle operazioni colturali meccanizzate.

CASO N. 2: ESPROPRIO DI AREA EDIFICABILE

Per capire se l'area è edificabile o meno si deve tener conto delle possibilità legali di edificazione (la destinazione individuata dal P.R.G.) e non di quelle di fatto (es. se vicino al lotto c'è una zona già urbanizzata). Fino a pochi anni fa infatti, anche le aree agricole vicine a zone periurbane urbanizzate erano indennizzate come edificabili, con grandi costi per l'Ente pubblico.

La legge prevede questa indennità per le aree edificabili:

$$\text{Ind} = V_{\text{venale}}$$

Per valore venale s'intende il valore a cui può essere scambiata l'area in un libero scambio di mercato (stima secondo il p. p. v. di mercato o attraverso il p. p. v. di trasformazione per desumerne il valore di mercato).

Specificazioni

- maggiorazione dell'indennità in caso di cessione volontaria → prevista maggiorazione del 10%

$$\text{Ind}_{\text{cess. vol.}} = V_{\text{venale}} \times 1,1$$

- uso dell'area edificabile per scopi agricoli: previste indennità aggiuntive per chi coltiva il fondo (sia esso il proprietario o l'affittuario che conduca il fondo da almeno 1 anno). Questi però non possono essere coltivatori "occasionalisti" ma Coltivatori Diretti (C.D.), cioè chi vive esclusivamente di agricoltura, o Imprenditori Agricoli a titolo Principale (I.A.P.), cioè un imprenditore che ricavi la maggior parte del suo reddito da attività agricola. Queste maggiorazioni sono stimate pari al V.A.M. della coltura effettivamente praticata sul fondo.

$$\text{Ind}_{\text{al proprietario del terreno che sia C.D. o I.A.P.}} = \text{V.A.M. della coltura praticata}$$

$$\text{Ind}_{\text{all'affittuario del terreno che sia C.D. o I.A.P. e che lo da almeno 1 anno}} = \text{V.A.M. della coltura praticata}$$

CASO N. 3: ESPROPRIO AREE EDIFICATE

Si possono verificare 2 casi:

1. Aree legittimamente edificate cioè fabbricati realizzati con regolare Permesso di Costruire e altre eventuali autorizzazioni (es. Relazione Paesaggistica, ecc.).

$$\text{Ind} = V_{\text{venale}}$$

con V venale stimato come p. p. v. di mercato del fabbricato espropriato o, se non vi sono scambi, applicando il p. p. v. di ricostruzione.

2. Aree illegittimamente edificate: fabbricati realizzati senza Permesso di Costruire ed eventuali altre autorizzazioni.

$$\text{Ind} = V_{\text{venale della sola area di sedime del fabbr. o della parte legittimamente edificata}}$$

Specificazioni

- non è prevista alcuna maggiorazione dell'indennità in caso di cessione volontaria

CASO N. 4: ESPROPRIO DI AREE AGRICOLE (non edificabili)

$$\text{Ind} = V_{\text{agricolo}}$$

Per valore agricolo s'intende il valore a cui può essere scambiato sul mercato il terreno tenendo conto solo delle sue condizioni attuali (assolutamente no le possibili potenzialità edificatorie!).

La norma dice *"tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo"* intendendo che nell'indennità devono essere compensate anche le perdite per eventuali frutti pendenti o anticipazioni colturali presenti sul fondo. Quindi si avrebbe:

$$\text{Ind} = V_{\text{agricolo}} + \text{valore frutti pendenti o anticipazioni colturali (se presenti)}$$

Nota: per la stima dei frutti pendenti e delle anticipazioni colturali si rimanda alle definizioni riportate nell'estimo agrario ed alle formule di matematica finanziaria associate a questi temi.

Specificazioni

- non è prevista alcuna indennità aggiuntiva in caso di cessione volontaria
- se sul fondo espropriato ci sono anche dei manufatti edilizi legittimamente edificati vanno indennizzati anche questi (in genere, essendo beni particolari e con scarso mercato, vengono stimati secondo l'aspetto economico del p. p. v. di ricostruzione).
- indennità prevista se il proprietario del fondo espropriato è un C.D. o un I.A.P. (aggiunta del V.A.M. al valore agricolo):

$$\text{Ind} = V_{\text{agricolo}} + \text{V.A.M. della coltura effettivamente praticata}$$

- indennità prevista per l'affittuario del terreno che lo conduca in affitto da almeno 1 anno e che sia un C.D. o un I.A.P. (aggiunta del V.A.M. al valore agricolo)

$$\text{Ind}_{\text{all'affittuario del terreno che sia C.D. o I.A.P. e che lo coltivi da almeno 1 anno}} = \text{V.A.M. della coltura effettivamente praticata}$$

- l'indennità è aumentata delle somme pagate dall'espropriato per le imposte relative all'ultimo trasferimento dell'immobile (cioè, se lui ha acquistato quel terreno o l'ha ricevuto per successione, avrà pagato le imposte connesse alla compravendita o alla successione: queste imposte devono dunque essergli rimborsate).

CASO N. 5: INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI AREE NON ESPROPRIATE

Se, per l'esecuzione dei lavori, vengono occupate per un certo periodo delle aree, per tale occupazione deve essere versata un'indennità al proprietario cui spetta anche il risarcimento per eventuali danni subiti (es. perdita di frutti pendenti o anticipazioni colturali). L'indennità per occupazione temporanea deve così calcolarsi:

1. Occupazione per periodi di uno o più anni interi. L'indennità dovuta è pari a 1/12 di quella dovuta per l'espropriazione dell'area:

$$\text{Ind per ogni anno intero di occupazione} = V_{\text{venale o agricolo}} \times 1/12$$

2. Occupazione per periodi di mesi o frazioni di mesi. L'indennità dovuta è pari a 1/12 di quella dovuta per l'occupazione annuale:

$$\text{Ind per ogni mese intero o sua frazione} = V_{\text{venale o agricolo}} \times 1/12 \times 1/12$$

Nota: * nelle formule sopra si usa il valore venale se si tratta di aree edificabili mentre si usa quello agricolo se l'occupazione riguarda aree agricole.

CASO N. 6: LA RETROCESSIONE DEI BENI ESPROPRIATI

Se l'opera per cui si è dichiarata la pubblica utilità non viene iniziata entro 10 anni dalla data in cui è stato reso esecutivo il decreto di esproprio (data cioè della sua trascrizione nei Pubblici Registri Immobiliari), l'espropriato può chiedere che sia disposta la retrocessione del bene espropriato e il pagamento di un'indennità per il danno subito. L'espropriato può altresì chiedere la restituzione della parte del bene che non sia stata utilizzata per realizzare l'opera pubblica (retrocessione parziale).

In tali casi, il corrispettivo di retrocessione, se non è concordato tra le parti, è stabilito dall'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate o dalla Commissione Provinciale Espropri sulla base degli stessi criteri applicati per la determinazione dell'indennità di esproprio ma con riferimento temporale della stima al momento in cui avviene la restituzione del bene indebitamente espropriato.