

Testo Unico Espropriazioni

3 Agosto 2001

In attesa della pubblicazione del Testo Unico in materia di espropriazioni per pubblica utilità, riteniamo opportuno fornire alcune sommarie indicazioni circa gli aspetti principali del provvedimento, che comunque entrerà in vigore il 1° gennaio 2002.

Il Testo Unico disciplina l'espropriazione, anche a favore dei privati, dei beni immobili o di diritti relativi ad immobili per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità.

Il decreto di esproprio può essere emanato qualora l'opera da realizzare: sia prevista nel P.R.G.; sul bene da espropriare sia stato apposto il vincolo a ciò preordinato; vi sia stata la dichiarazione di pubblica utilità e sia stata determinata, anche il via provvisoria, l'indennità di esproprio.

Il vincolo preordinato all'esproprio, ove l'opera non sia prevista dal P.R.G., può essere disposto mediante conferenza di servizi, accordo di programma, intesa od altro atto che legittimi la variante al piano.

Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il consiglio comunale può motivatamente disporre che siano realizzate sul bene vincolato opere diverse da quelle originariamente previste nel piano urbanistico generale. In tal caso, se la Regione o l'ente da questa delegato all'approvazione del piano non manifesta il proprio dissenso entro il termine di novanta giorni, decorrente dalla ricezione della delibera del consiglio comunale e della relativa completa documentazione, s'intenda approvata la determinazione del consiglio comunale.

Per finalità di snellimento, si prevede che le autorità competenti alla realizzazione dell'opera sono anche competenti all'emanazione degli atti del procedimento espropriativo in quanto strumentale all'intervento ed a tal fine istituiscono un apposito ufficio per le espropriazioni e per ciascun procedimento espropriativo designano un responsabile.

L'amministrazione può delegare i poteri espropriativi al concessionario di opera pubblica determinandone l'ambito nella convenzione.

Per esigenza di celerità del procedimento, l'espropriante può invitare il proprietario a precisare quanto sia il valore da attribuire all'area ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio. Sulla base di tali indicazioni viene accertato il valore dell'area e determinata l'indennità, che, se condivisa dal proprietario, deve essere corrisposta entro 60 giorni.

Nel caso di dissenso in merito all'indennità, previo consenso del proprietario, viene nominato un collegio arbitrale composto da tre tecnici per redigere una relazione sulla stima del bene.

L'indennità di esproprio è determinata sulla base delle caratteristiche del bene 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.

Se l'espropriazione è finalizzata alla realizzazione di opere private di pubblica utilità, che non rientrino nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, convenzionata, agevolata o comunque denominata, l'indennità di esproprio è determinata nella misura corrispondente al valore venale del bene.

Ai soli fini della determinazione del valore, si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio. Relativamente alle possibilità legali di edificazione si precisa che esse non sussistono quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.

In attesa di una organica risistemazione della materia, nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio o di un vincolo sostanzialmente espropriativo è dovuta al proprietario una indennità, commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto. Qualora non sia prevista la corresponsione dell'indennità negli atti che ne determinano gli effetti, 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 riceduto la documentata domanda di pagamento ed a corrisponderla entro i successivi trenta giorni, decorsi i quali sono dovuti anche gli interessi legali.

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 del 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.

Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale.

Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità 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.

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.

Fin da quando è dichiarata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il proprietario ha il diritto di concludere col soggetto beneficiario dell'espropriazione un accordo di cessione del bene, che comporta un corrispettivo maggiorato rispetto all'indennità, sostitutivo del procedimento espropriativo.

Se l'opera pubblica o di pubblica utilità non è stata realizzata od iniziata entro il termine di dieci anni, decorrente dalla data in cui è stato eseguito il decreto di esproprio, l'espropriato può chiedere che sia accertata la decadenza della dichiarazione di pubblica utilità e che siano disposti la restituzione del bene espropriato e il pagamento della somma a titolo di indennità.

Poiché non viene contemplata l'occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio, la stessa può essere disposta per aree non destinate ad essere espropriate, se ciò risulti necessario per la corretta esecuzione dei lavori previsti.