

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

RIFERIMENTI NORMATIVI GENERALI

ART. 42 COSTITUZIONE (1948)

“La proprietà è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento ed i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti. La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per causa di pubblica utilità”.

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

RIFERIMENTI NORMATIVI GENERALI

ART. 834 CODICE CIVILE (1942)

“...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.”

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' EVOLUZIONE DEI CRITERI DI INDENNIZZO

NORMATIVA

CRITERIO

Legge Fondamentale n. 2359/1865

Valore di mercato

Legge di Napoli n. 2892/1885

Semisomma tra valore di mercato e fitti
coacervati

Legge Casa n. 865/1971 e Legge
Bucalossi n. 10/1977

Valore Agricolo Medio e
maggiorazioni

Sentenza c.c. n. 5/80

Illegittimità VAM (aree edificabili)

Legge Tampone n. 385/80

Riproposizione criteri censurati

Sentenza c.c. n. 223/83

Definitiva censura VAM (aree edificabili)

Sentenza c.c. n. 5401/84

Valore agricolo medio (aree agricole) e
Valore di mercato (aree edificabili)

Legge Finanziaria n. 359/92 art. 5 bis

Semisomma tra valore di mercato e
coacervo R.D. (aree edificabili)

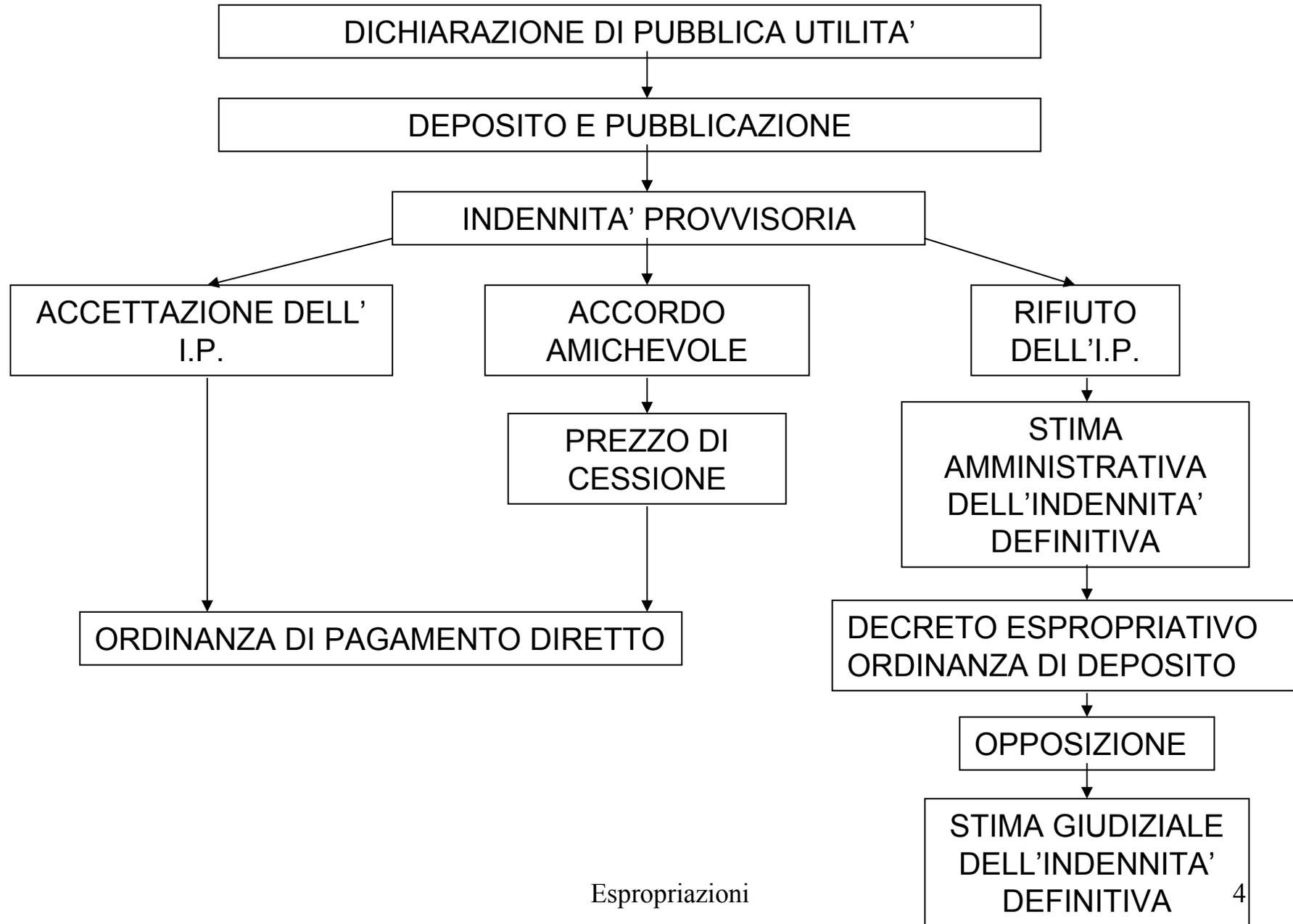
Sentenza c.c. n. 283/93

VAM + maggiorazioni (aree agricole)

D.P.R. 327/2001

Semisomma tra valore di mercato e
coacervo R.D. (aree edificabili) e VAM +
maggiorazioni (aree agricole)

LEGGE 2359/1865 ASPETTI PROCEDURALI



LEGGE FONDAMENTALE (2359/1865): ASPETTI ESTIMATIVI

CRITERIO

ART. 39 – ESPROPRIAZIONE TOTALE

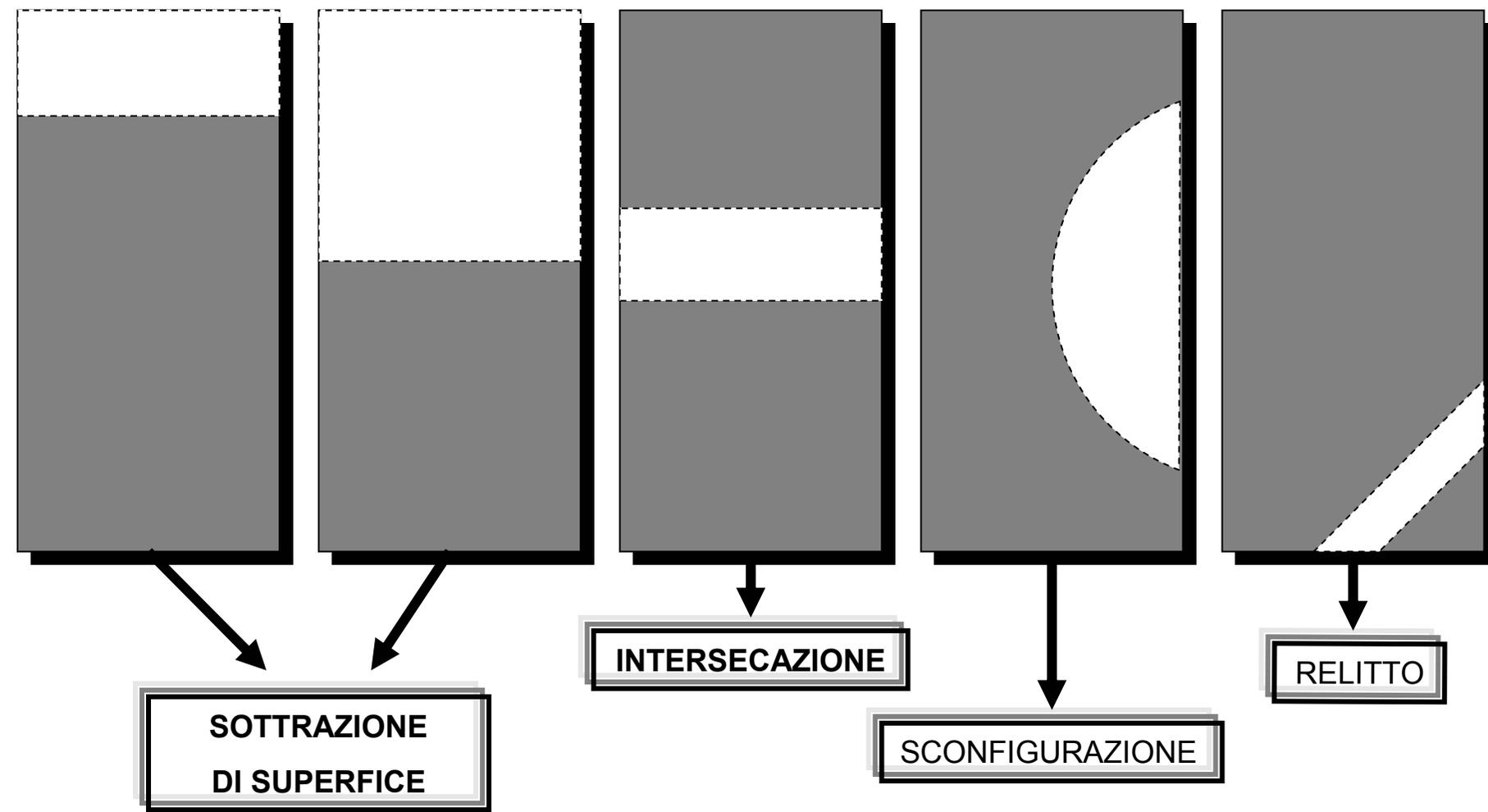
Nei casi di espropriazione totale, la indennità dovuta all'espropriato consisterà nel giusto prezzo che a giudizio di periti avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita.

Valore di
mercato

ART. 40 – ESPROPRIAZIONE PARZIALE

Nei casi di espropriazione 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 parte residua di esso.

Valore
complementare



TERRENO ESPROPRIATO

LEGGE 2892/1885 (RISANAMENTO CITTA' NAPOLI): ASPETTI ESTIMATIVI

ART. 13 – INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

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 fabbricati.

CRITERIO

Esproprio totale:

$$\frac{V_v + C^*}{2}$$

oppure

$$\frac{V_v + 10R.I.}{2}$$

*C=Coacervo dei fitti dell'ultimo decennio

LEGGI SPECIALI ISPIRATE ALLA L. n. 2892/1885

L. n. 2/1892 : Estensione Leggi di Napoli ad altri comuni

L. n. 429/1907: Legge “FERROVIARIA” (valida sull’intero territorio nazionale)

L’indennità è calcolata come differenza fra il valore ante e post esproprio utilizzando il criterio della Legge di Napoli.

L. n. 126/1958 : Legge “STRADE AD USO PUBBLICO”

art. 23 INDENNITA’ DI ESPROPRIAZIONE

“... l’indennità è determinata nella misura corrispondente alla media del valore venale e dell’imponibile netto catastale capitalizzato ad un tasso dal 3,5% al 7%, a seconda delle condizioni del fondo e della località”.

$$\frac{V_v + \frac{R.I.}{0,035 \div 0,07}}{2}$$

Espropriazioni

LEGGE n. 865/1971 (legge “sulla casa”)

LEGGE n. 10/1977 (legge “Bucalossi”)

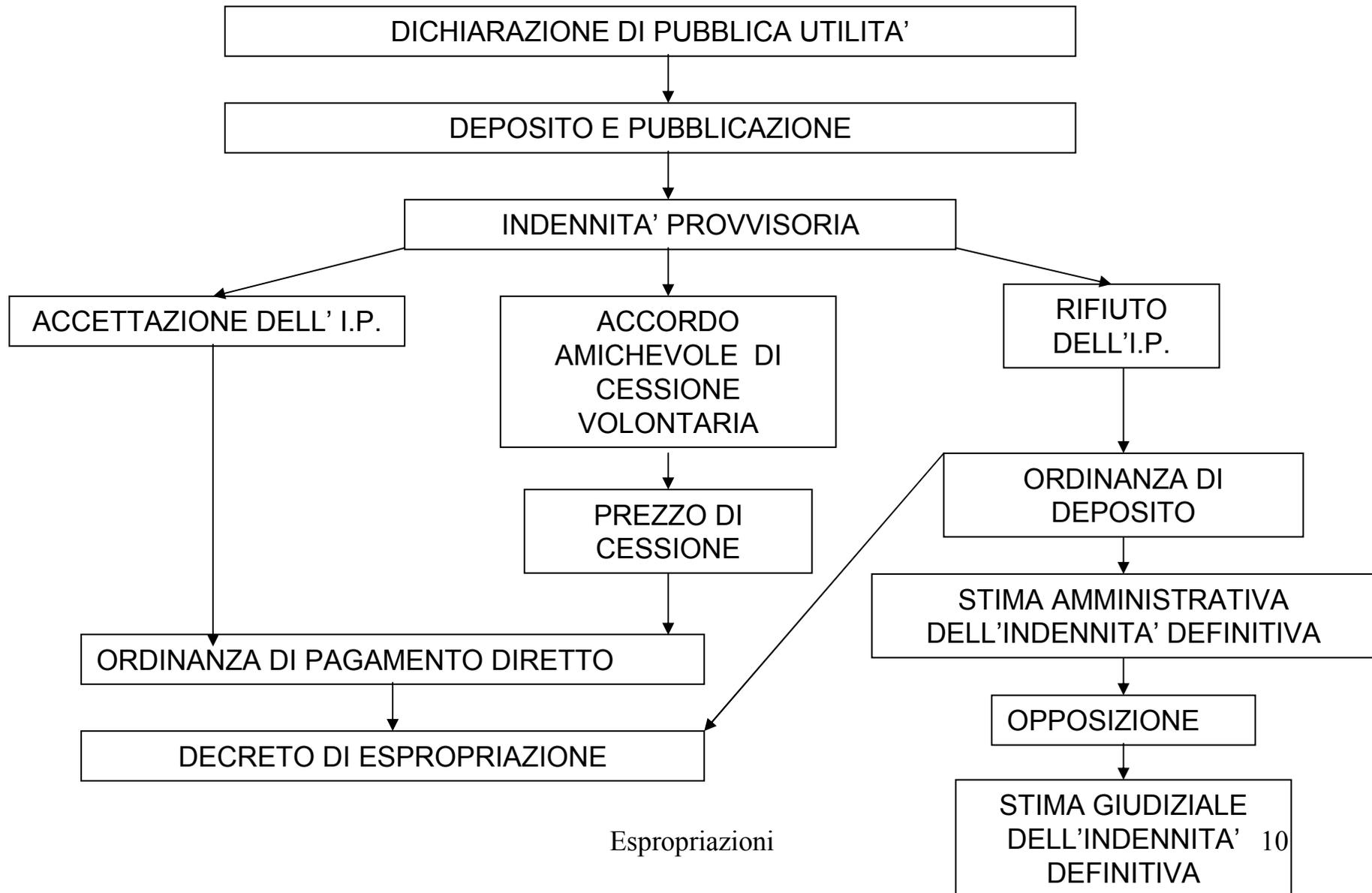
**ASPETTI
ESTIMATIVI**

- INTRODUZIONE DEL VALORE AGRICOLO MEDIO (VAM)

- La Commissione provinciale espropri (o in sua assenza l’U.T.E.) ogni anno determina, nell’ambito delle singole regioni agrarie, il VAM dei terreni considerati liberi da vincoli contrattuali, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.

LEGGE n. 865/1971
LEGGE n. 10/1977

**ASPETTI
PROCEDURALI**



Espropriazioni

LEGGE n. 865/1971 (legge “sulla casa”)
LEGGE n. 10/1977 (legge “Bucalossi”)



**ASPETTI
ESTIMATIVI**

- continua

- AREE ESTERNE AI CENTRI EDIFICATI:

“L’indennità provvisoria è commisurata al VAM corrispondente al tipo di coltura in atto nell’area da espropriare.”

“Nel caso di cessione volontaria, il proprietario riceve un sovrapprezzo (prezzo di non contestazione) non superiore al 50%.

L’indennità è determinata in misura tripla, se l’area è coltivata dal proprietario coltivatore diretto, esclusa la maggiorazione del 50%

E’ corrisposta anche al fittavolo, mezzadro, colono o partecipante che coltivi il terreno da almeno 1 anno.

LEGGE “CASA” E “BUCALOSSI” Aspetti estimativi

- continua -

In caso di espropriazione coatta, l'indennità sarà calcolata in sede amministrativa e poi giudiziale in base al “VALORE AGRICOLO”, con riferimento alle colture effettivamente praticate sul fondo, ANCHE IN RELAZIONE ALL'ESERCIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA.

(ex artt. 39-40 legge 2359/1865)

LEGGE “CASA” E “BUCALOSSI” Aspetti estimativi

- continua -

• AREE COMPRESSE NEI CENTRI EDIFICATI

- “l’indennità è commisurata al VAM della coltura più redditizia tra quelle che, nella regione agraria in cui ricade l’area da espropriare, coprono una superficie superiore al 5% su quella coltura”
- Il valore è moltiplicato per un coefficiente variabile :
 - . da 2 a 5 nei comuni \leq 100.000 abitanti
 - . da 4 a 10 nei comuni $>$ 100.000 abitanti

(norma dichiarata incostituzionale con Sentenza della Corte Costituzionale)

LEGGE “CASA” E “BUCALOSSI” Aspetti estimativi

- continua -

- **Separazione del diritto di edificare dal diritto di proprietà**
- **Il diritto di edificazione si sposta in area pubblica**
- **Argomento portato: funzione sociale proprietà**
- **Trasformazione della licenza di costruire in concessione edilizie, irrevocabile e trasferibile con la proprietà**

SENTENZA CORTE COSTITUZIONALE n. 5 1980

- incostituzionalità art. 16, 19 e 20
- indennità non deve essere “irrisoria o meramente simbolica” ma un “serio ristoro”
- il bene deve essere valutato “in relazione alle sue caratteristiche essenziali”
- nelle aree edificate “ deve essere ritenuta essenziale tale destinazione”
- il criterio di indennizzo del VAM nelle aree edificate non è costituzionale perché “astratto”
- il diritto di edificare “continua a inerire la proprietà”
- l’astrattezza del criterio (VAM e coefficienti) “può portare ad irragionevoli trattamenti differenziati”

LA “LEGGE TAMPONE” E IL “DOPPIO BINARIO”

L. n. 385/1980 (Legge “tampone” : supera il vuoto legislativo)

- sono riproposti in via provvisoria i criteri censurati fino all’emanazione di una “legge organica” mai emanata

Sentenza C.C. 223/1983

- l’indennizzo non deve essere “necessariamente pari al giusto prezzo, ma “SERIO, NON ASTRATTO, CONGRUO”.
- censura definitiva della legge “tampone”

Sentenza C.C. 5401/1984

- La censura della sentenza C.C. n. 5/1980 deve ritenersi circoscritta alle sole aree edificabili
- sancisce il regime del “doppio binario”:
VAM nelle aree agricole
Valore venale nelle aree edificabili

LEGGE N. 359/1992

Art. 5 bis:

- l'indennità delle aree edificabili è determinata in base alla semisomma ex legge di Napoli (art. 13, L.n. 2892/1885) “sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio, il reddito dominicale rivalutato. L'importo così determinato è ridotto del 40%. In caso di cessione volontaria, non si applica la riduzione”.

$$\text{Indennità per cessione volontaria} = \frac{V_v + 10R.D.riv.}{2}$$

SENTENZA C.C. n. 283/1993

L'indennità ex art. 5 bis L. n. 359/1992 è coerente con la Costituzione, in quanto:

- non è astratta (il valore venale entra, seppur in combinazione);
- non è meramente simbolica;
- la riduzione è giustificabile dalla presenza di rendite di posizione delle aree edificabili; rendita che va oltre il diritto di proprietà;
- non si creano disparità di trattamento di rilievo costituzionale.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'INDENNIZZO VIGENTI:

	AREE AGRICOLE	AREE EDIFICABILI
INDENNITA' PROVVISORIA (I.P.)	VAM coltura in atto	$\frac{V_{ven} + 10 R.D.riv}{2} \cdot (1-0,4)$
INDENNITA' PER CESSIONE VOLONTARIA	-Conduttore (affittuario, mezzadro) 1 VAM -Proprietario non diretto coltiv. 1.5 VAM -Proprietario diretto coltiv. 3 VAM	$\frac{V_{ven} + 10 R.D.riv}{2}$
INDENNITA' DEFINITIVA	Valore agricolo, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola	$\frac{V_{ven} + 10 R.D.riv}{2} \cdot (1-0,4)$ con nuova quantificazione del valore venale
COSTRUZIONI, OPERE DI URBANIZZ.	Valore venale, secondo lo stato di conservazione	