

una lezione sull'esproprio

misterschool.it

Espropriazioni per causa di pubblica utilità - dPR n°327/2001

cos'è l'esproprio?

L'ordinamento giuridico italiano tutela la proprietà privata, che è riconosciuta già dalla Carta Fondamentale, ma essa è subordinata all'interesse della collettività. L'espropriazione è la privazione forzata del diritto di proprietà operata, dietro equo indennizzo, per motivi di pubblico interesse.

L'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

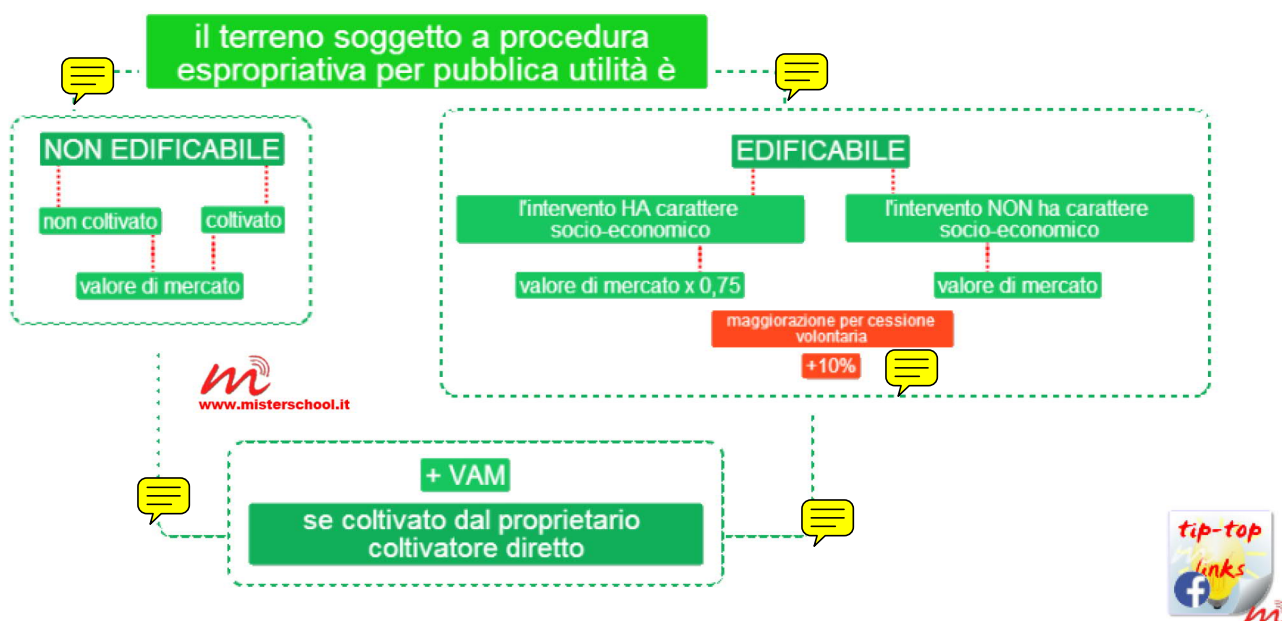
come si stima l'indennità?

In linea di principio vale l'orientamento giurisprudenziale del "serio ristoro"¹ ovvero il giusto equilibrio tra l'interesse generale e gli imperativi della salvaguardia dei diritti fondamentali degli individui. In altre parole, il bene deve essere valutato in relazione alle sue caratteristiche essenziali ed il criterio per determinare l'indennizzo non può essere "astratto" o slegato (troppo) dal **valore venale** del bene.

È opportuno fissare subito un altro concetto fondamentale: il nostro ordinamento giuridico si fa garante anche degli altri interessi, coinvolti dall'esproprio, legati ad un terreno (legittimamente) coltivato. Questo è il senso delle "**indennità aggiuntive**" che trovano fondamento nella prestazione d'opera sul terreno e risarciscono una posizione (giuridica) che può non coincidere con la proprietà.

NB: è bene non confondere le "**indennità aggiuntive**" con le "**maggiorazioni**" spettanti all'espropriato (proprietario dell'immobile) in caso di accettazione dell'indennità provvisoria, la cd "**cessione volontaria**".

Per determinare correttamente l'indennizzo, secondo i dettami del Testo unico, occorre conoscere le finalità dell'esproprio, la destinazione del terreno, la natura della proprietà, etc...



area non edificabile – (art. 40 TU)

L'indennizzo è pari al valore di mercato dell'area; nel caso di terreno coltivato si deve tenere conto delle colture effettivamente praticate; a questo si deve aggiungere il valore venale "dei manufatti edilizi legittimamente realizzati", se presenti.

Se l'espropriato è coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale all'indennizzo si aggiunge l'*indennità aggiuntiva* (art. 40 comma 4) pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

NB: **non si devono applicare** le maggiorazioni in caso di cessione volontaria¹.

area edificabile – (art. 37 TU)


L'indennizzo è pari al valore di mercato dell'area; se l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25%, in caso contrario verrà corrisposta per intero.

In caso di cessione volontaria è **prevista** una maggiorazione del 10%

Se l'espropriato è coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale all'indennizzo si aggiunge l'*indennità aggiuntiva* (art. 37 comma 9) pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

area legittimamente edificata – (art. 38 TU)


L'indennizzo è pari al valore venale della costruzione "legittimamente edificata", che può essere stimato in base all'aspetto economico del valore di mercato o del valore di ricostruzione.



quadro sinottico delle indennità

	tipologia del bene immobile		criterio di stima dell'indennità		maggiorazione per cessione volontaria	indennità aggiuntiva
			indennità			
			provvisoria	definitiva		
art.40	AREA AGRICOLA	non coltivata	valore di mercato		50%	//
		coltivata			50%	//
40/4	se coltivata dal proprietario coltivatore diretto				200%	+ VAM
art.37	AREA EDIFICABILE		valore di mercato		+10%	//
	se intervento socio-economico		(valore di mercato) x 0,75		+10%	//
37/9	se coltivata dal proprietario coltivatore diretto		idem sopra			+ VAM
art.38	FABBRICATO LEGITTIMAMENTE EDIFICATO		valore di mercato		//	//

tip-top links





¹ Corte Costituzionale – sentenza 181/2011

Permalink link a questo articolo: <http://mrschool.it/una-lezione-sullesproprio/>

questo contenuto è di proprietà di misterschool

ed è distribuito con licenza Creative Commons

Attribuzione – Non commerciale – Non opere derivate 3.0 Italia

