

Enzo De Falco

PRONTUARIO DELLE ESPROPRIAZIONI PER PUBBLICA UTILITÀ

6ª Edizione - Dicembre 2013

 Legislazione Tecnica

© Copyright Legislazione Tecnica 2013

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

Finito di stampare nel mese di dicembre 2013 da
Stabilimento Tipolitografico Ugo Quintily S.p.A.
Viale Enrico Ortolani 149/151 - Zona industriale di Acilia - 00125 Roma

Legislazione Tecnica S.r.L.
00144 Roma, Via dell'Architettura 16
Servizio Clienti
Tel. 06/5921743 - Fax 06/5921068
servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it
Shop: ltshop.legislazionetecnica.it

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza dell'Autore, di un'accurata analisi della normativa e della pertinente giurisprudenza. Le opinioni contenute nel testo sono quelle dell'Autore, in nessun caso responsabile per il loro utilizzo.

Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenne l'Autore da qualsiasi pretesa risarcitoria.

INDICE

INTRODUZIONE	11
1. OGGETTO - AMBITO DI APPLICAZIONE - DEFINIZIONI	17
1.1 Oggetto (Art. 1 del T.U.)	17
1.2 Ambito di applicazione (Artt. 57 e 57-bis del T.U.)	17
1.3 Entrata in vigore del testo unico (Art. 59 del T.U.)	18
1.4 Definizioni (Art. 3 del T.U.)	18
1.5 Beni non espropriabili (Art. 4 del T.U.)	21
1.6 Competenze particolari dei Comuni (Art. 7 del T.U.)	21
1.7 Ufficio per le espropriazioni (Art. 6 del T.U.)	25
2. FASI PROPEDEUTICHE AL DECRETO DI ESPROPRIO	26
2.1 Condizioni prodromiche del decreto di esproprio (Art. 8 del T.U.)	26
2.2 Il vincolo preordinato all'esproprio	26
2.2.1 Vincoli derivanti da piani urbanistici (Art. 9 del T.U.)	
2.2.2 Vincoli derivanti da atti diversi dai piani urbanistici generali (Art. 10 del T.U.)	
2.2.3 La partecipazione degli interessati (Art. 11 del T.U.)	
2.3 La dichiarazione di pubblica utilità	31
2.3.1 Gli atti che comportano la dichiarazione di pubblica utilità (Art. 12 del T.U.)	
2.3.2 Contenuto ed effetti dell'atto che comporta la dichiarazione di pubblica utilità (Art. 13 del T.U.)	
2.3.3 Istituzione degli elenchi degli atti che dichiarano la pubblica utilità (Art. 14 del T.U.)	
2.3.4 Decreto di accesso nella proprietà privata (Art. 15 del T.U.)	
2.3.5 Le modalità che precedono l'approvazione del progetto definitivo dell'opera (Art. 16 del T.U.)	
2.3.6 L'approvazione del progetto definitivo (Art. 17 del T.U.)	
2.3.7 L'approvazione del progetto di un'opera non conforme alle previsioni urbanistiche (Art. 19 del T.U.)	

2.4	L'indennità di espropriazione	43
2.4.1	L'indennità provvisoria di espropriazione (Artt. 20 e 26 del T.U.) <i>Accettazione dell'indennità provvisoria di espropriazione</i> <i>Rifiuto dell'indennità provvisoria di espropriazione</i> <i>Pubblicazione atti di liquidazione</i>	
2.4.2	L'indennità definitiva di espropriazione (Artt. 21 e 27 del T.U.) <i>Accettazione dell'indennità definitiva di espropriazione</i> <i>Rifiuto dell'indennità definitiva di espropriazione</i> <i>Rifiuto dell'indennità provvisoria di espropriazione e mancata adesione alla procedura dell'art. 21</i>	
2.4.3	L'indennità provvisoria di espropriazione determinata in via d'urgenza (Artt. 22 e 26 del T.U.) <i>Accettazione dell'indennità provvisoria di espropriazione</i> <i>Rifiuto dell'indennità provvisoria di espropriazione</i> <i>Pubblicazione atti di liquidazione</i>	
2.5	L'indennità di occupazione	64
2.5.1	L'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione (Art. 22-bis del T.U.) <i>Circa l'indennità di espropriazione</i> <i>Circa l'indennità di occupazione</i> <i>Circa l'esecuzione del decreto di occupazione d'urgenza</i>	
3.	IL DECRETO DI ESPROPRIO E LA CESSIONE VOLONTARIA	71
3.1	Il decreto di esproprio	71
3.1.1	Contenuto ed effetti del decreto di esproprio (Art. 23 del T.U.)	
3.1.2	Esecuzione del decreto di esproprio (Art. 24 del T.U.)	
3.1.3	Effetti dell'espropriazione per i terzi (Art. 25 del T.U.)	
3.1.4	Pagamento o deposito dell'indennità provvisoria di esproprio (Art. 26 del T.U.)	
3.1.5	Pagamento o deposito dell'indennità definitiva determinata dai tecnici ex art. 21 del T.U. o dalla Commissione provinciale ex art. 41 del T.U. (Art. 27 del T.U.)	
3.1.6	Pagamento dell'indennità depositata presso la Cassa depositi e prestiti (Art. 28 del T.U.)	
3.1.7	Pagamento dell'indennità a seguito di procedimento giurisdizionale (Art. 29 del T.U.)	
3.1.9	Pagamento dell'indennità di esproprio a incapaci, a enti e associazioni (Artt. 30 e 31 del T.U.)	
3.2	La cessione volontaria (Art. 45 del T.U.)	82

4.	DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO	86
4.1	Indennità di esproprio in generale	86
4.1.1	Determinazione del valore del bene (Art. 32 del T.U.)	
4.1.2	Espropriazione parziale di un bene unitario (Art. 33 del T.U.) <i>Casistiche contemplate dall'art. 33 del T.U.</i>	
4.1.3	Soggetti aventi titolo all'indennità (Art. 34 del T.U.)	
4.1.4	Regime fiscale (Art. 35 del T.U.) <i>Imposta di bollo</i> <i>Imposta di registro</i> <i>Imposte catastali</i> <i>I.V.A.</i>	
4.1.5	Determinazione dell'indennità di esproprio per la realizzazione di opere private di p.u. che non consistono in abitazioni di edilizia residenziale pubblica (Art. 36 del T.U.)	
4.2	Indennità di esproprio di aree edificabili	106
4.2.1	Sentenza Corte Costituzionale n. 348 del 24/10/2007	
4.2.2	Determinazione dell'indennità di esproprio di un'area edificabile (Art. 37 del T.U.)	
4.2.3	Determinazione dell'indennità di esproprio di un'area legittimamente edificata (Art. 38 del T.U.)	
4.2.4	Indennità dovuta in caso di reiterazione di un vincolo espropriativo su aree comprese in zone edificabili (Art. 39 del T.U.)	
4.3	Indennità di esproprio di aree non edificabili o terreni agricoli (Artt. 40 e 42 del T.U.)	142
4.3.1	Indennità definitiva di esproprio	
4.3.2	Indennità provvisoria di esproprio	
4.3.3	Indennità aggiuntiva per fittavolo, mezzadro o partecipante	
4.3.4	Frutti pendenti	
4.4	La Commissione provinciale espropri (Art. 41 del T.U.)	157
4.5	Indennità di servitù (Art. 44 del T.U.)	159
4.6	Opposizioni alla stima (Art. 54 del T.U.)	160

5.	OCCUPAZIONE ILLEGITTIMA DI UN BENE	162
5.1	Utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico (Art. 42-bis del T.U.)	162
5.2	Occupazioni senza titolo anteriori al 30 settembre 1996 (Art. 55 del T.U.)	182
6.	LA RETROCESSIONE	183
6.1	La retrocessione totale (Art. 46 del T.U.)	183
6.2	La retrocessione parziale (Art. 47 del T.U.)	184
6.3	Disposizioni comuni per la retrocessione totale e per quella parziale (Art. 48 del T.U.)	185
6.3.1	Diritto di prelazione	
6.3.2	Retrocessione totale	
6.3.3	Retrocessione parziale	
7.	L'OCCUPAZIONE TEMPORANEA	190
7.1	L'occupazione temporanea di aree non soggette ad esproprio (Art. 49 del T.U.)	190
7.2	Indennità di occupazione (Art. 50 del T.U.)	191
8.	STIMA DELLE AREE EDIFICABILI SOGGETTE AD ESPROPRIAZIONE	196
8.1	Possibilità legali di edificazione	197
	<i>Vincoli urbanistici di natura conformativa imposti sul lotto da stimare</i>	
8.2	Possibilità effettive di edificazione	205
	<i>Planimetria del lotto edificabile</i>	
	<i>Morfologia del lotto edificabile</i>	
	<i>Casi particolari</i>	
8.3	Decrementi di valore	209
	<i>Manufatti</i>	
	<i>Servitù</i>	

9. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INFRASTRUTTURE LINEARI ENERGETICHE	211
9.1 L'espropriazione per infrastrutture lineari energetiche (Art. 52-bis del T.U.)	211
9.2 Procedure di comunicazione, notificazione e pubblicità degli atti del procedimento (Art. 52-ter del T.U.)	212
9.3 Disposizioni generali in materia di conformità urbanistica, apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e pubblica utilità (Art. 52-quater del T.U.)	212
9.4 Disposizioni particolari per le infrastrutture lineari energetiche nazionali (Art. 52-quinquies del T.U.)	214
9.4.1 Elettrodotti nazionali	
9.4.2 Gasdotti e oleodotti nazionali	
9.4.3 Disposizioni comuni	
9.5 Disposizioni particolari per le infrastrutture lineari energetiche non nazionali (Art. 52-sexies del T.U.)	216
9.6 Disposizioni sulla redazione del progetto (Art. 52-septies del T.U.)	216
9.7 Decreto di imposizione di servitù (Art. 52-octies del T.U.)	217
9.8 Determinazione dell'indennità di espropriazione (Art. 52-nonies del T.U.)	217
9.9 Opposizioni alla stima (Art. 54 del T.U.)	217
10. ESPROPRIAZIONE DI BENI CULTURALI	220
10.1 L'espropriazione di beni culturali (Art. 52 del T.U.)	220
<i>Art. 88 - Attività di ricerca</i>	
<i>Art. 89 - Concessione di ricerca</i>	
<i>Art. 90 - Scoperte fortuite</i>	
<i>Art. 91 - Appartenenza e qualificazione delle cose ritrovate</i>	
<i>Art. 92 - Premio per i ritrovamenti</i>	
<i>Art. 93 - Determinazione del premio</i>	
<i>Art. 95 - Espropriazione dei beni culturali</i>	
<i>Art. 96 - Espropriazione per fini strumentali</i>	
<i>Art. 97 - Espropriazione per interesse archeologico</i>	
<i>Art. 98 - Dichiarazione di pubblica utilità</i>	
<i>Art. 99 - Indennità di esproprio per i beni culturali</i>	
<i>Art. 100 - Rinvio a norme generali</i>	

11. COMPITI E FUNZIONI DEI SOGGETTI PROTAGONISTI DELLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA	226
12. INDICE DELLA MODULISTICA E DEL MATERIALE DA SCARICARE .	245
12.1 Modulistica	245
12.1.1 Fase preliminare	
12.1.2 Fase della sottoposizione del bene al vincolo preordinato all'esproprio	
12.1.3 Fase della dichiarazione di pubblica utilità	
12.1.4 Fase di emanazione ed esecuzione del decreto di esproprio	
<i>Dell'indennità provvisoria di esproprio</i>	
<i>Dell'indennità definitiva di esproprio</i>	
<i>Dell'indennità provvisoria e definitiva di esproprio - procedura d'urgenza</i>	
<i>Dell'espropriazione parziale di un bene unitario</i>	
<i>Del decreto di esproprio</i>	
<i>Del pagamento definitivo dell'indennità di esproprio depositata</i>	
12.1.5 Fase dell'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione	
12.1.6 Indennità aggiuntive	
12.1.7 Indennità per imposizione di servitù	
12.1.8 Indennizzo per la perdita dei frutti pendenti	
12.1.9 Fase dell'occupazione temporanea	
12.1.10 Occupazione illegittima	
12.1.11 Retrocessione	
<i>Della retrocessione totale</i>	
<i>Della retrocessione parziale</i>	
12.2 Valori agricoli medi	257
<i>Regione Abruzzo</i>	
<i>Regione Basilicata</i>	
<i>Regione Calabria</i>	
<i>Regione Campania</i>	
<i>Regione Emilia Romagna</i>	
<i>Regione Friuli Venezia Giulia</i>	
<i>Regione Lazio</i>	
<i>Regione Liguria</i>	
<i>Regione Lombardia</i>	
<i>Regione Marche</i>	

<i>Regione Molise</i>	
<i>Regione Piemonte</i>	
<i>Regione Puglia</i>	
<i>Regione Sardegna</i>	
<i>Regione Sicilia</i>	
<i>Regione Toscana</i>	
<i>Regione Trentino Alto Adige</i>	
<i>Regione Umbria</i>	
<i>Regione Valle D'Aosta</i>	
<i>Regione Veneto</i>	
12.3 Calcolo dell'indennità di espropriazione	261
12.4 Piani particellari di esproprio	262
13. TESTO AGGIORNATO DEL D.P.R. 327/2001	263

INTRODUZIONE

Con l'entrata in vigore del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per la pubblica utilità, approvato con **D.P.R. 08/06/2001, n. 327**, la disciplina delle espropriazioni ha trovato una sua configurazione stabile ed organica, a vantaggio delle amministrazioni pubbliche ed altri soggetti interessati che trovano in un unico testo normativo tutte le disposizioni da applicare nel merito, senza barcamenarsi nel labirinto legislativo che vigeva precedentemente.

La grande novità introdotta dalla prima stesura del T.U.¹ è stata **l'inderogabilità della regola dell'assoluta priorità dell'emissione del decreto di esproprio**: diventava imperativo espropriare l'immobile su cui realizzare l'opera pubblica, acquisendolo concretamente al patrimonio o al demanio pubblico, prima di prenderne possesso per eseguire i lavori. Quindi veniva **soppressa la procedura dell'occupazione temporanea in via d'urgenza preordinata all'esproprio** della quale tanto abuso si è fatto divenendo non più una procedura d'urgenza e quindi straordinaria, ma una pratica ordinaria. Inoltre spesso le occupazioni d'urgenza divenivano illegittime per decorrenza dei termini di legge a causa della mancata emissione del decreto di esproprio in tempo utile, gravando così sull'erario pubblico onerose spese risarcitorie per i danni procurati ai proprietari ablati. Pertanto, l'intento perseguito era quello di porre fine a questa situazione di illegittimità in cui degeneravano tante procedure espropriative, con lesione dei diritti di quei cittadini ai quali, oltre ad essere sottratta la proprietà, veniva anche cagionato un pregiudizio di natura economica.

Tuttavia la riforma del T.U., introdotta con il **D. Leg.vo 27/12/2002, n. 302**, che è al momento quella definitiva, **reintroducendo con l'art. 22-bis l'istituto dell'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione**, ha stravolto il predetto principio di esclusività dell'istituto dell'espropriazione inteso come unico mezzo per l'appropriazione di un bene altrui, che rappresentava l'innovazione sostanziale sancita nella prima versione del decreto. La restaurazione dell'occupazione d'urgenza, a giudizio dell'autore, comporta un serio rischio di recidiva per la pubblica amministrazione ovvero il pericolo di un ritorno al malcostume dell'abuso di tale procedura eccezionale, come avveniva con la precedente normativa. Pertanto è opportuno sottolineare che l'oc-

¹ T.U.: abbreviazione di Testo Unico approvato con D.P.R. 08/06/2001, n. 327. Tale abbreviazione sarà usata in tutto il testo.

cupazione temporanea in via d'urgenza va adottata solo ed esclusivamente nei casi di comprovata necessità e quindi in via straordinaria, rispettando tassativamente i tempi assentiti dalla norma per la sua conversione in espropriazione: dunque essa non va considerata come uno strumento di celerità del procedimento espropriativo da utilizzare in senso generale, tale da divenire una forma di surrogato dell'espropriazione a tempo indeterminato (e quindi degenerando in un illecito corrente) o un espediente per by-passare gli adempimenti procedurali richiesti dalla norma per l'acquisizione di un bene alieno. Alla luce di tale concetto, si ritiene che il comma 2 dell'art. 22-*bis* in questione, che **allarga l'ambito della procedura di occupazione anche agli interventi c.d. strategici di cui alla Legge 443/2001 e a qualsiasi altro procedimento espropriativo in cui il numero dei destinatari sia superiore a 50**, vada comunque inteso non come una prassi usuale ma come una facoltà speciale concessa alla pubblica amministrazione procedente per quei casi in cui sussistano particolari interessi pubblici che impongano la celerità della procedura ablativa e, quindi, giustifichino il ricorso a tale norma straordinaria e meno garantista per l'espropriando.

Il principio generale dell'appropriazione del suolo prima dell'inizio dei lavori costituisce una norma capitale che produce un effetto rilevante ed immediato su tutti i procedimenti di realizzazione delle opere pubbliche, influenzando in modo sostanziale sia sulla fase di progettazione dell'opera che di approvazione del progetto, oltre che sui tempi intercorrenti tra l'approvazione e l'affidamento dei lavori. Il processo espropriativo ha origine sin dall'avvio della progettazione dell'opera: esso inizia con l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. In fase progettuale, invece, va redatto il piano particellare di esproprio completo dell'elenco delle ditte espropriande, che è un elaborato di corredo del progetto definitivo ai sensi degli artt. 24 e 31 del D.P.R. 05/10/2010, n. 207. La procedura di approvazione del progetto definitivo da parte delle pubbliche amministrazioni, a decorrere dal 30/06/2003 (data di entrata in vigore del T.U.), è stata stravolta dalle nuove disposizioni contenute negli artt. 16, 17, 18 e 19 del T.U. le quali prevedono perfino il preventivo invio, al proprietario del bene da espropriare, del relativo avviso del procedimento di approvazione per le eventuali osservazioni di merito che, se ritenute valide e condivisibili, possono anche comportare la modifica del progetto.

Altro effetto rilevante che ne deriva dall'applicazione del T.U. è che una volta approvato il progetto definitivo, il beneficiario dell'espropriazione (che può coincidere anche con l'autorità espropriante), durante la fase di progettazione esecutiva o anche subito dopo, deve prov-

vedere per tempo all'acquisizione della proprietà dell'area interessata dai lavori per mezzo del decreto di esproprio o dell'atto di cessione volontaria. In mancanza non può essere avviata la fase di affidamento dei lavori ovvero non può essere bandita la gara di appalto. Difatti, l'art. 106 comma 1 lett. a) del D.P.R. 05/10/2010, n. 207 impone, come prerogativa preliminare all'affidamento dei lavori, la «*accessibilità delle aree e degli immobili interessati dai lavori secondo le indicazioni risultanti dagli elaborati progettuali*»; da ciò si desume che se l'area non è stata espropriata viene meno il presupposto dell'accessibilità e, quindi, non si può dare corso all'affidamento. Inoltre, sempre l'art. 106 al comma 4 dispone che gli adempimenti relativi alle procedure espropriative finalizzate alla «**esecuzione del decreto di esproprio e conseguente immissione in possesso**» dell'immobile ove eseguire i lavori o alla «**emissione del decreto di occupazione di urgenza**» e conseguente immissione in possesso del bene su cui intervenire, vanno posti in essere in tempi compatibili con la stipulazione del contratto. Lo scopo di tale norma è di prevenire il rischio di non poter dare inizio ai lavori, dopo la firma del contratto di appalto, per indisponibilità dell'area o dell'immobile su cui intervenire.

Le suddette innovazioni esigono un'adeguata organizzazione delle pubbliche amministrazioni che intervengono nel procedimento espropriativo, le quali hanno l'obbligo di istituire ed attrezzare i competenti Uffici Espropri previsti dall'art. 6 del T.U.

Senza soffermarsi sulla situazione legislativa e procedurale precedente, non essendo ad oggi di alcun interesse, si illustra di seguito il **nuovo quadro normativo introdotto dal T.U.**, con particolare riferimento alla **prassi da porre in essere nella fase espropriativa di un immobile**, esemplificando praticamente l'iter procedimentale. A tal proposito, corre l'obbligo puntualizzare che la nuova normativa delle espropriazioni è stata analizzata ed interpretata dall'autore con la perizia del tecnico e non del giurista: chi cerca commenti e nozioni squisitamente giuridiche sulle norme contenute nel T.U. non le trova in questo volume, ma in esso si possono trovare informazioni di natura puramente tecnico-amministrativa utili per coloro che devono applicare nella pratica professionale la procedura espropriativa.

Come premessa generale all'istituto dell'espropriazione per pubblica utilità, si riporta di seguito il testo dell'art. 42 della Costituzione e dell'art. 834 del Codice Civile.

COSTITUZIONE DELLA REPUBBLICA

Art. 42

La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati.

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 preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale.

La legge stabilisce le norme ed i limiti della successione legittima e testamentaria e i diritti dello Stato sulle eredità.

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.

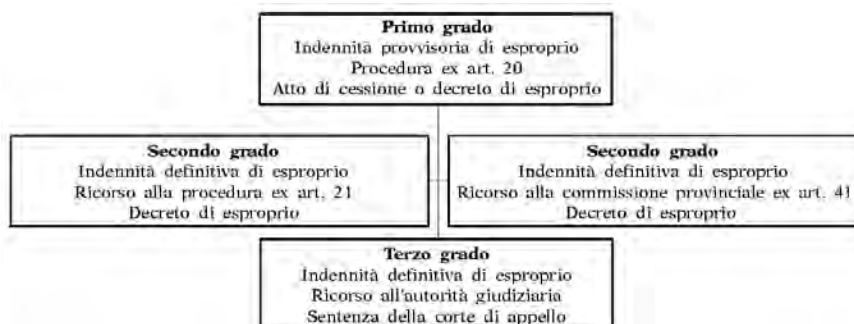
Le norme relative all'espropriazione per causa di pubblico interesse sono determinate da leggi speciali.

Altra osservazione da fare è che il T.U. ha previsto **3 livelli di determinazione dell'indennità di espropriazione:**

- a) in **primo grado** (art. 20) **l'indennità di esproprio è determinata in via provvisoria unilateralmente dall'autorità espropriante** e notificata al proprietario. Se l'espropriato accetta l'indennità offerta il procedimento ablativo si conclude con l'atto di cessione volontaria; se l'espropriato non accetta l'indennità offerta si passa al secondo livello, anche se comunque l'autorità espropriante può emanare ugualmente il decreto di esproprio;
- b) al **secondo grado**, allorché l'espropriato non ha accettato l'indennità provvisoria offerta, si perviene quando il proprietario ha fatto ricorso alla procedura dell'art. 21. In tal caso **l'indennità di esproprio è determinata in via definitiva da un collegio tecnico giudicante composto da tre periti** di cui uno designato dall'espropriato, uno dall'espropriante e uno dal presidente del tribunale civile di competenza. Se le parti, espropriato e espropriante, accettano l'indennità definitiva di esproprio il procedimento ablativo si conclude con il decreto di esproprio; se una delle parti non accetta l'indennità definitiva e fa opposizione alla stima del collegio si passa al terzo livello; se non vi è opposizione il procedimento si conclude comunque con il decreto di esproprio;

- c) al **secondo grado**, alternativo all'art. 21 di cui prima, si perviene anche quando il proprietario ha rifiutato l'indennità provvisoria offerta senza far ricorso alla procedura dell'art. 21. In tal caso **l'autorità espropriante chiede la determinazione in via definitiva dell'indennità di esproprio alla commissione provinciale ex art. 41**. La commissione provinciale è un organismo giudicante al di sopra delle parti e quindi il suo giudizio è definitivo ed appellabile solo innanzi all'autorità giudiziaria. Se le parti accettano l'indennità definitiva di esproprio il procedimento ablativo si conclude con il decreto di esproprio; se una delle parti non accetta l'indennità definitiva e faccia opposizione alla stima della commissione si passa al terzo livello; se non vi è opposizione il procedimento si conclude comunque con il decreto di esproprio;
- d) **in terzo grado subentra l'autorità giudiziaria adita da una delle parti che ha fatto opposizione**, ai sensi dell'art. 54, alla stima dell'indennità definitiva di esproprio determinata dal collegio dei tecnici ex art. 21 o dalla commissione provinciale ex art. 41. In tal caso il procedimento ablativo si conclude con la sentenza della Corte di appello di merito.

Sostanzialmente la novità rispetto alla vecchia normativa sull'espropriazione è rappresentata nell'introduzione della procedura prevista dall'art. 21 del T.U.



Il **D. Leg.vo 27/12/2004, n. 330** - Integrazioni al Decreto del Presidente della Repubblica 08/06/2001, n. 327, in materia di espropriazione per la realizzazione di infrastrutture lineari energetiche - ha introdotto al titolo III del T.U. un nuovo capitolo, rubricato come Capo II - Disposizioni in materia di infrastrutture lineari energetiche - che tratta specificata-

mente della **procedura espropriativa inerente la realizzazione di reti infrastrutturali lineari energetiche** intese per esse i gasdotti, gli elettrodotti, gli oleodotti e le reti di trasporto di fluidi termici, ivi incluse le opere, gli impianti e i servizi accessori connessi o funzionali all'esercizio degli stessi, nonché i gasdotti e gli oleodotti necessari per la coltivazione e lo stoccaggio degli idrocarburi.

Per un'agevole lettura, il presente testo è strutturato attenendosi il più possibile alla cronologia del T.U., indicando in capo ad ogni commento l'articolo di legge trattato.

Nei vari capitoli e paragrafi sono riportati i riferimenti alla modulistica ed al materiale da scaricare, indicati come segue:

[] Moduli

[] Fogli di calcolo

[] Esempi di Piani

1

OGGETTO - AMBITO DI APPLICAZIONE - DEFINIZIONI

1.1 OGGETTO (ART. 1 DEL T.U.)

Il T.U. disciplina l'espropriazione dei beni immobili occorrenti per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità eseguita da soggetti pubblici o privati. Oltre al diritto di proprietà possono essere espropriati per pubblica utilità anche altri diritti reali o personali relativi ad immobili.

Ai fini della legittimità dell'azione espropriativa, la norma, altresì, considera *«opera pubblica o di pubblica utilità»* anche la realizzazione degli interventi necessari per l'utilizzazione da parte della collettività di beni o di terreni, o di un loro insieme, di cui non è prevista la materiale modificazione o trasformazione. Lo scopo del legislatore di elevare al rango di opera pubblica o di pubblica utilità anche la predetta fattispecie di intervento è quello di rendere possibile per il soggetto espropriante l'esproprio di immobili che possono essere **usufruibili per la collettività** e perciò avere un uso pubblico nello stato in cui si trovano, **senza necessità di eseguire opere di trasformazione** all'infuori di quegli interventi funzionali alla loro regolare utilizzazione.

1.2 AMBITO DI APPLICAZIONE (ART. 57 E 57-BIS DEL T.U.)

L'art 57 prescrive che le disposizioni del T.U. non si applicano alle procedure espropriative inerenti progetti di opere per le quali, alla data di entrata in vigore del T.U. (30/06/2003), sia già intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza. Per tali procedure continuano ad applicarsi tutte le normative vigenti a tale data in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Per quanto concerne i procedimenti in corso relativi alle infrastrutture lineari energetiche, di cui al D. Leg.vo 27/12/2004, n. 330, non si applicano le disposizioni del T.U. se alla data del 31/12/2004 sia già intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità ovvero siano decorsi i termini previsti per la formulazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati a seguito degli avvisi di cui alle norme vigenti. Tuttavia, qualora il beneficiario dell'espropriazione o il proponente dell'opera infrastrutturale lineare energetica abbia optato espressamente per l'applicazione del T.U. anche per i procedimenti in corso, le nuove disposizioni potranno essere applicate alle sole fasi procedurali non ancora concluse.

1.3 ENTRATA IN VIGORE DEL TESTO UNICO (ART. 59 DEL T.U.)

La data in cui sarebbe dovuto entrare in vigore il T.U. cadeva il 01/01/2002; tuttavia l'art. 5 comma 1 del D.L. 23/11/2001, n. 411, convertito con modificazioni nella Legge 31/12/2001, n. 463, ha prorogato l'entrata in vigore del T.U. al 30/06/2002 e successivamente l'art. 3 del D.L. 20/06/2002, n. 122, convertito con modificazioni nella Legge 01/08/2002, n. 185, ha ulteriormente prorogato l'entrata in vigore del T.U. al **30/06/2003** in considerazione delle difficoltà che hanno incontrato le P.A.² nell'attrezzare i propri Uffici per recepire le nuove disposizioni.

1.4 DEFINIZIONI (ART. 3 DEL T.U.)

Ai fini della nomenclatura adottata dalla norma, si chiarisce che:

1) l'*espropriato* è il soggetto, pubblico o privato, titolare del diritto espropriato: per es. il proprietario dell'immobile espropriato, il titolare della servitù espropriata, ecc.;

2) l'*autorità espropriante* è l'autorità amministrativa titolare del potere di espropriare e che cura il relativo procedimento attraverso l'Ufficio Espropri, di cui si tratterà in seguito (per es. l'amministrazione comunale per le opere di sua competenza, l'amministrazione provinciale per le opere di sua competenza, ecc.). L'autorità espropriante può identificarsi anche in un soggetto di natura privata, esecutore di un'opera pubblica o di pubblica utilità, a cui sia stato attribuito da una norma di legge, per il caso di fattispecie, il potere di espropriare. Si rileva che ai sensi dell'art. 6 comma 1 del T.U., **il soggetto competente alla realizzazione dell'opera pubblica è anche titolare del potere di espropriazione e quindi assume le funzioni di autorità espropriante**. È il caso di ricordare che l'amministrazione titolare del potere espropriativo può avvalersi della facoltà di delega prevista dall'art. 6 comma 8 del T.U., in virtù del quale **l'autorità espropriante può demandare, in tutto o in parte, al concessionario o al contraente generale a cui è affidata la realizzazione dell'opera pubblica, l'esercizio dei propri poteri espropriativi**. Sempre l'art. 6 del T.U. al comma 9 stabilisce che se la procedura espropriativa è finalizzata alla realizzazione di opere private, il ruolo di autorità espropriante è esercitato dall'Ente che «*emana il provvedimento dal quale deriva la dichiarazione di pubblica utilità*».

Per la realizzazione delle infrastrutture e degli insediamenti produttivi strategici di cui alla Legge 21/12/2001, n. 443, gli artt. 172 e 176 del D. Leg.vo 12/04/2006, n. 163 individuano ulteriori soggetti destinati ad assumere la funzione di autorità espropriante o a ricevere in delega i poteri espropriativi:

— l'art. 172 comma 1 del D. Leg.vo 163 prevede che alla «*società pubblica di progetto*» senza scopo di lucro - costituita ai sensi e nei termini

² P.A.: Pubblica Amministrazione.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



2

FASI PROPEDEUTICHE AL DECRETO DI ESPROPRIO

2.1 CONDIZIONI PRODROMICHE DEL DECRETO DI ESPROPRIO (ART. 8 DEL T.U.)

Le condizioni vincolanti *ope legis* per l'emissione del decreto di esproprio sono stabilite dall'art. 8 del T.U.:

- a) l'opera da realizzare deve essere prevista nello strumento urbanistico generale, o in un atto di natura ed efficacia equivalente, e sul bene da espropriare deve essere stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio;
- b) deve essere prioritariamente pronunciata la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera;
- c) deve essere determinata, anche se in via provvisoria, l'indennità di esproprio; il riferimento alla determinazione dell'indennità di esproprio in via provvisoria è certamente pertinente per le procedure d'urgenza (art. 22 del T.U.), mentre per le procedure ordinarie l'emissione del decreto di esproprio può avvenire, a discrezione dell'autorità espropriante, sia dopo il pagamento o il deposito presso la Cassa depositi e prestiti dell'indennità provvisoria di esproprio, che dopo il pagamento o il deposito dell'indennità definitiva di esproprio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 comma 11 e dell'art. 27 comma 3 del T.U.

2.2 IL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

2.2.1 Vincoli derivanti da piani urbanistici (Art. 9 del T.U.)

Un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero di una sua variante, che preveda la realizzazione su di esso di un'opera pubblica o di pubblica utilità.

Il vincolo preordinato all'esproprio ha validità per 5 anni decorrenti dalla data di efficacia dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico (la data di efficacia dell'atto di approvazione non sempre coincide con la data di emissione dell'atto medesimo). Entro tale termine deve essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera (per es. l'atto di approvazione del progetto definitivo). Se non è tempestivamente dichiarata la p.u. dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio decade.

Il comma 3 dell'art. 9 del T.U. dispone che qualora sia decaduto il vincolo preordinato all'esproprio imposto sul bene, trova applicazione la disciplina dettata dall'art. 9 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380. Pertanto, l'area assoggettata al vincolo decaduto va considerata priva di classificazione urbanistica e, quindi, su di essa possono essere realizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse; inoltre, fuori dal perimetro dei centri abitati, è possibile una modesta edificazione contenuta nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 mc per mq e per gli interventi a destinazione produttiva la superficie coperta non può superare 1/10 dell'area di proprietà. Altresì, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se ricorrono i presupposti, e con le limitazioni, previste dal comma 2 del citato art. 9. Le misure di salvaguardia che regolano l'utilizzazione urbanistica delle c.d. «aree bianche» vanno applicate finché sull'immobile interessato venga reiterato il vincolo espropriativo o, in mancanza, fino a quando una nuova pianificazione classifichi la destinazione urbanistica di tale area.

Una volta decaduto per decorrenza dei termini, il vincolo preordinato all'esproprio può essere motivatamente reiterato per una sola volta, e quindi per altri 5 anni, approvando una variante al piano urbanistico generale vigente, o anche attraverso l'approvazione di un nuovo piano urbanistico generale, che preveda la realizzazione dell'opera pubblica in questione. Del rinnovo del vincolo preordinato all'esproprio, l'autorità ne deve dare notizia al proprietario a mezzo di comunicazione o pubblicazione del relativo avviso di avvio del procedimento nelle forme previste dall'art. 11 del T.U., qualora ne ricorrano le circostanze, o a mezzo di pubblicazione dell'atto di adozione e di approvazione del piano urbanistico generale o di una sua variante ex art. 11 comma 5 del T.U. Si ricorda che **in caso di reiterazione del vincolo su aree comprese in zone edificabili va riconosciuta al proprietario un'indennità risarcitoria** secondo quanto prescritto dall'art. 39 del T.U., come di seguito trattato nel presente testo. Il provvedimento di rinnovo del vincolo deve contenere anche la misura della predetta indennità risarcitoria, nonché il termine entro cui corrisponderla al proprietario.

Nel corso dei 5 anni di efficacia del vincolo preordinato all'esproprio, il consiglio comunale può motivatamente disporre o autorizzare che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità 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 urbanistico generale, non manifesta il proprio dissenso entro il termine di 90 giorni, decorrente dalla ricezione della delibera del consiglio comunale e della relativa documentazione di merito, si intende approvata la determinazione del consiglio comunale che in una successiva seduta ne dispone l'efficacia.

In ultimo, si ricorda che per la realizzazione delle infrastrutture e insediamenti produttivi strategici, l'art. 165 comma 7-bis del D. Leg.vo 12/04/2006, n. 163 prevede che:

Il vincolo preordinato all'esproprio ha durata di **sette anni**, decorrenti dalla data in cui diventa efficace la delibera del CIPE che approva il progetto preliminare dell'opera. Entro tale termine, può essere approvato il progetto definitivo che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera. In caso di

mancata approvazione del progetto definitivo nel predetto termine, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'articolo 9 del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001, n. 380. Ove sia necessario reiterare il vincolo preordinato all'esproprio, la proposta è formulata al CIPE da parte del Ministero, su istanza del soggetto aggiudicatore. La reiterazione del vincolo è disposta con deliberazione motivata del CIPE secondo quanto previsto dal comma 5, terzo e quarto periodo (dello stesso art. 165). La disposizione del presente comma deroga alle disposizioni dell'articolo 9, commi 2, 3 e 4, del D.P.R. 08/06/2001, n. 327.

2.2.2 Vincoli derivanti da atti diversi dai piani urbanistici generali (Art. 10 del T.U.)

Se un soggetto intenda realizzare un'opera pubblica o di pubblica utilità non prevista nel piano urbanistico generale, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto, ove espressamente se ne dia atto, su richiesta dell'interessato ex art. 14 comma 4 della Legge 07/08/1990, n. 241 oppure su iniziativa dell'amministrazione competente all'approvazione del progetto, mediante:

- una conferenza di servizi;
- un accordo di programma;
- un'intesa;
- ovvero un altro atto, anche di natura territoriale, che in base alla legislazione vigente comporti variante al piano urbanistico.

Tale ultima ipotesi, per esempio, si verifica in occasione dell'approvazione dei progetti preliminari delle c.d. opere strategiche di cui alla Legge 21/12/2001, n. 443. A tal proposito l'art. 165 comma 7 del D. Leg.vo 12/04/2006, n. 163, dispone che l'approvazione del progetto preliminare delle infrastrutture strategiche e degli insediamenti produttivi strategici determina, ad ogni fine urbanistico ed edilizio, l'intesa Stato-regione sulla localizzazione dell'opera strategica:

Comportando l'automatica variazione degli strumenti urbanistici vigenti e adottati; gli immobili su cui è localizzata l'opera sono assoggettati al vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'articolo 10 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 08/06/2001, n. 327; il vincolo si intende apposto anche in mancanza di espressa menzione; gli enti locali provvedono alle occorrenti misure di salvaguardia delle aree impegnate e delle relative eventuali fasce di rispetto e non possono rilasciare, in assenza dell'attestazione di compatibilità tecnica da parte del soggetto aggiudicatore, permessi di costruire, né altri titoli abilitativi nell'ambito del corridoio individuato con l'approvazione del progetto ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate dal progetto stesso. A tale scopo, l'approvazione del progetto preliminare è resa pubblica mediante pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della regione (o nella Gazzetta Ufficiale) ed è comunicata agli enti locali interessati a cura del soggetto aggiudicatore.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



4

DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

4.1 INDENNITÀ DI ESPROPRIO IN GENERALE

4.1.1 Determinazione del valore del bene (Art. 32 del T.U.)

L'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile riferite al momento della stipula dell'atto di cessione volontaria o alla data di emanazione del decreto di esproprio.


Nella valutazione del bene va tenuto conto dell'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura gravanti su di esso, con esclusione ovviamente dei vincoli di natura espropriativa (per es. area a verde pubblico, strada di piano, parcheggio pubblico, ecc.) e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'opera pubblica prevista. I vincoli di natura espropriativa e gli effetti prodotti dal vincolo preordinato all'esproprio non devono essere considerati nella stima del bene in quanto se così non fosse il valore di mercato di un immobile destinato ad essere espropriato tenderebbe a zero perché di fatto esso non ha mercato.

Similmente anche gli effetti correlati alla realizzazione dell'opera pubblica, che influiscono concretamente sulla condizione del bene, non devono incidere sul valore dell'immobile in quanto alterano artificiosamente il prezzo reale di mercato: se essi fossero riduttivi, ai fini della utilizzazione del bene, comporterebbero un abbattimento spropositato del prezzo di mercato e quindi una sottostima rispetto al valore effettivo dell'immobile in condizioni franche e di piena disponibilità per il proprietario; viceversa, se essi fossero migliorativi, tali da accrescere sostanzialmente il pregio del bene (per es. per effetto delle deroghe urbanistiche di cui spesso godono le opere pubbliche rispetto alle prescrizioni più limitative previste per la zona nel piano urbanistico), produrrebbero un incremento smisurato del prezzo di mercato e quindi una sovrastima del bene.

Nella valutazione del bene, inoltre, **non bisogna tener conto delle costruzioni, delle piantagioni e delle migliorie qualora risulti che esse siano state realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità.** A tal proposito si considerano realizzate al solo fine di aumentare l'indennità, le costruzioni, le piantagioni e **le migliorie intraprese sui fondi soggetti ad esproprio dopo la comunicazione dell'avvio del procedimento;** tale comunicazione si identifica nell'avviso dell'avvio del procedimento previsto dall'art. 11 del T.U. che va inviato al proprietario del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio nei termini previsti dallo stesso art. 11. L'esproprio di un immobile è finalizzato esclusivamente ad acquisire la proprietà del bene libero da impedimenti all'uso cui è destinato; in virtù di tale concetto, l'art. 32 comma 3 del T.U. **consente al proprietario del bene di asportare, a sua cura e spese, tutti i materiali e quanto altro può essere tolto dal bene stesso, purché ciò non sia di nocumento all'immobile sicché da compromettere il suo utilizzo ai fini della realizzazione dell'opera pubblica.**

4.1.2 Espropriazione parziale di un bene unitario (Art. 33 del T.U.)

 [rif. MOD4_112; MOD4_113; MOD4_114; MOD4_115; MOD4_116]

 [rif. F4-A33]

Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto dell'eventuale diminuzione di valore che ne consegue alla parte residua.

Ciò capita per es. quando si espropria una porzione di un fondo per cui al proprietario rimane la parte residua: se il residuo ha tutte le prerogative per continuare a produrre, seppur in misura proporzionalmente ridotta, un autonomo reddito o un capitale, di fatto non si verifica nessuna diminuzione di valore; se, invece, la parte residua non ha i requisiti necessari per dare un'effettiva rendita immobiliare o la sua redditività è stata concretamente compromessa dal frazionamento del fondo tanto da inficiarne o addirittura azzerarne il prezzo di mercato ovvero, per effetto delle sue condizioni, il valore venale originario ne risulta sensibilmente ridotto, **va riconosciuto all'espropriato il danno subito valutando la porzione espropriata in considerazione anche della diminuzione di valore della parte relitta.** In tale ultima evenienza il valore della parte espropriata V_{pe} risulta essere:

$$V_{pe} = V - V_r$$

dove:

V è il valore del fondo intero;

V_r è il valore della parte residua.

I valori da considerare nella predetta formula corrispondono ai valori immobiliari di mercato per le aree edificabili, mentre per le aree non edificabili ai valori agricoli di mercato. Si rileva inoltre che le condizioni poste dall'art. 33 del T.U., in merito all'espropriazione parziale di un bene unitario, sono **applicabili alla determinazione dell'indennità di esproprio sia provvisoria che definitiva.**

Ad ogni modo, **resta salvo il diritto del proprietario di chiedere l'espropriazione anche delle frazioni residue dei suoi beni**, se ne sussistano i presupposti, secondo le modalità di cui all'art. 16 comma 11 del T.U.

Il comma 2 dell'art. 33 del T.U. stabilisce che **qualora l'esecuzione dell'opera produca un vantaggio immediato e speciale alla parte non espropriata del bene, va determinato il valore economico corrispondente a tale profitto da addebitare all'espropriato che di fatto ne beneficia.** Il vantaggio di un fondo residuo può derivare per es. dalla realizzazione di una strada rotabile, di un acquedotto pubblico, di una rete di illuminazione pubblica, ecc. Il valore del vantaggio può essere quantificato effettuando una duplice stima della porzione residua: si determina il valore (V_p) della parte residua senza l'effetto del vantaggio e quindi nelle condizioni precedenti alla realizzazione dell'opera, e il valore (V_{rv}) della medesima porzione considerando l'effetto del vantaggio, e quindi nelle condizioni




**Pagine non disponibili
in anteprima**




- qualora **si tratti di un «esproprio isolato»** finalizzato alla realizzazione di un'opera puntuale e circoscritta, l'indennità deve corrispondere necessariamente all'intero valore venale del bene espropriato, da cui $I_e = V_v$;
- mentre **se l'espropriazione rientra nel piano di attuazione di un programma finalizzato alla realizzazione di interventi di riforma economica o di giustizia sociale**, l'indennità corrisponde al valore venale del bene espropriato ridotto del 25%, nel rispetto del principio di solidarietà economica e sociale tra tutti i cittadini sancito dall'art. 2 della Costituzione, da cui $I_e = 75\% \times V_v$.

Difatti, «*Livelli troppo elevati di spesa per l'espropriazione di aree edificabili destinate ad essere utilizzate per fini di pubblico interesse potrebbero pregiudicare la tutela effettiva di diritti fondamentali previsti dalla Costituzione (salute, istruzione, casa, tra gli altri) e potrebbero essere di freno eccessivo alla realizzazione delle infrastrutture necessarie per un più efficiente esercizio dell'iniziativa economica privata*» come dichiarato dalla Consulta.

4.2.2 Determinazione dell'indennità di esproprio di un'area edificabile (Art. 37 del T.U.)

 [rif. MOD4_07; MOD6_01; MOD6_02; MOD6_03; MOD6_04; MOD6_05; MOD6_06; MOD6_07; MOD6_08; MOD6_09]

 [rif. F5-A37, F6-A37-C2, F7-A37-C7, F8-A37-C8, F9-A37-C9]

L'indennità di esproprio di un'area edificabile corrisponde al valore venale del bene espropriato:

$$I_e = V_v$$

dove:

I_e è l'indennità di esproprio dovuta al proprietario;

V_v è il valore venale dell'immobile aggiornato al momento dell'esproprio.

Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità di esproprio è ridotta del 25%, da cui:

$$I_e = 75\% \times V_v$$

Qualora il proprietario dichiara di accettare l'indennità provvisoria di esproprio (artt. 20 e 22 del T.U.), l'indennità medesima è aumentata del 10% da cui essa ascende per espropri isolati a:

$$I_e = V_v \times 1,10$$

mentre per espropri rientranti in un piano di attuazione finalizzato alla realizzazione di interventi di riforma economico-sociale:

$$I_e = 75\% \times V_v \times 1,10$$

dove:

I_e è la somma da corrispondere al proprietario concordatario per la cessione volontaria del bene.

Il medesimo importo va riconosciuto al proprietario anche quando, dopo l'accettazione dell'indennità, il conseguente atto di cessione volontaria non venga concluso per fatto non imputabile all'espropriato.

Ancora, la maggiorazione del decimo si applica anche quando l'indennità provvisoria di esproprio, offerta inizialmente e rifiutata dal proprietario, attualizzata risulta essere inferiore agli 8/10 dell'indennità determinata in via definitiva in conseguenza del rifiuto di quella provvisoria. Il termine *attualizzata* riferito all'indennità provvisoria deve intendersi come aggiornamento all'attualità dei valori economici del bene posti a base di calcolo dell'indennità provvisoria.

Verifica

— I_{pe} è l'indennità provvisoria di esproprio, offerta inizialmente e rifiutata dal proprietario, aggiornata al momento della verifica

— $I_{pe} = V_{vp}$ per espropri isolati

oppure $I_{pe} = 75\% \times V_{vp}$ per espropri finalizzati ad attuare interventi di riforma economico-sociale dove V_{vp} è il valore di mercato dell'immobile, considerato nel calcolo dell'indennità provvisoria di esproprio, aggiornato al momento della verifica;

— I_{de} è l'indennità definitiva di esproprio determinata ai sensi dell'art. 21 comma 3 (stima dei tecnici incaricati) o comma 15 (stima della commissione ex art. 41) del T.U.

— $I_{de} = V_{vd}$ per espropri isolati

oppure $I_{de} = 75\% \times V_{vd}$ per espropri finalizzati ad attuare interventi di riforma economico-sociale dove V_{vd} è il valore di mercato dell'immobile determinato in via definitiva;

se:

$$I_{pe} < 8/10 \times I_{de}$$

l'indennità I_e spettante all'espropriato che l'accetta è pari all'indennità definitiva di esproprio I_{de} maggiorata del 10%, da cui:

$$I_e = I_{de} \times 1,10$$



**Pagine non disponibili
in anteprima**



7

L'OCCUPAZIONE TEMPORANEA

7.1 L'OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI AREE NON SOGGETTE AD ESPROPRIO (ART. 49 DEL T.U.)

✍ [rif. MOD9_01; MOD9_02; MOD9_03; MOD9_04; MOD9_14; MOD9_16]

Quando per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità sia necessario invadere provvisoriamente la proprietà altrui, l'autorità espropriante può disporre, in favore del beneficiario dell'espropriazione, l'occupazione temporanea delle aree occorrenti per la corretta esecuzione dei lavori, non soggette al procedimento espropriativo. Il beneficiario dell'espropriazione si identifica nel soggetto occupante. È evidente che l'istituto dell'occupazione temporanea presuppone che l'opera per la quale eseguire i lavori, che esigono la predetta occupazione provvisoria, sia un'opera pubblica o di pubblica utilità e, pertanto, sussista per essa la «dichiarazione di pubblica utilità» disposta nei modi stabiliti dalla legge che sono o quelli disciplinati dall'art. 12 del T.U. (afferente agli atti che comportano la dichiarazione di p.u.) o quelli espressamente sanciti da leggi speciali. La dichiarazione di p.u. preordinata all'occupazione temporanea non implica, chiaramente, il gravame di apporre sulle aree da occupare il vincolo preordinato all'esproprio non sussistendone la necessità.

Ai fini dell'emissione del decreto di occupazione temporanea, il promotore dell'espropriazione deve inoltrare all'autorità espropriante apposita istanza con accluso piano particellare grafico e descrittivo, recante gli estremi di approvazione del progetto definitivo di cui ne è parte, nel quale siano indicate le aree da occupare temporaneamente; al piano particellare va unito l'elenco delle ditte proprietarie dei suoli da occupare provvisoriamente e copia del provvedimento di approvazione del progetto definitivo. Qualora l'occupazione di un'area sia correlata all'espropriazione di un suolo su cui realizzare un'opera pubblica, il relativo piano particellare di esproprio, con accluso elenco dei proprietari, deve comprendere sia le aree da espropriare che quelle da asservire, come previsto dall'art. 31 del D.P.R. 05/10/2010, n. 207, ai fini del rilascio, oltre che del decreto di espropriazione, anche del decreto di occupazione temporanea.


Ancora, se la necessità di occupare un'area emerga nel corso dei lavori di esecuzione dell'opera pubblica, alla relativa domanda di cui sopra va allegato un nuovo piano particellare delle occupazioni temporanee, con accluso elenco aggiornato delle ditte proprietarie, debitamente approvato dall'autorità che ha precedentemente approvato il progetto definitivo dell'opera, competente della dichiarazione di pubblica utilità, per poi procedere con l'emanazione del decreto di occupazione temporanea.


Il decreto di occupazione temporanea, unitamente al piano particellare, all'elenco delle ditte e all'avviso contenente l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora in cui è prevista l'esecuzione del decreto che dispone l'occupazione provvisoria, va notificato al proprietario del fondo, nelle forme degli atti processuali civili, a cura dell'autorità espropriante o del beneficiario dell'esproprio (se diverso dall'autorità espropriante).

Nella data fissata nel predetto avviso, l'autorità che esegue il decreto di occupazione procede all'immissione nel possesso del bene, redigendone apposito verbale di occupazione temporanea descrittivo dello stato di consistenza dei luoghi. Tale verbale va redatto in contraddittorio con il proprietario o, in caso di assenza o di rifiuto, con la presenza di almeno due testimoni che non siano dipendenti del soggetto occupante. Possono, altresì, partecipare alle operazioni peritali il possessore e i titolari di diritti reali o personali sul bene da occupare (usufruttuario, enfiteuta, fittavolo, ecc.).

L'occupazione temporanea regolamentata dall'art. 49 del T.U. può essere disposta anche in ogni altro caso in cui si debbano utilizzare beni altrui per urgenti ragioni di pubblica utilità (per es. per opere di salvaguardia della pubblica e privata incolumità, per interventi urgenti in caso di frane, alluvioni, rottura di argini, ecc.).

7.2 INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE (ART. 50 DEL T.U.)

 [rif. MOD9_05; MOD9_06; MOD9_07; MOD9_08; MOD9_09; MOD9_10; MOD9_11; MOD9_12; MOD9_13; MOD9_15; MOD9_16]

 [rif. F14-A50]

Per l'occupazione temporanea di un'area, a compensazione del pregiudizio derivante dalla perdita del godimento e dei frutti del fondo, è dovuta al proprietario un'indennità (I_o) per ogni anno pari a 1/12 dell'indennità virtuale (I_{ev}) che gli sarebbe dovuta annualmente in caso di ipotetica espropriazione dell'area medesima; per ogni mese o frazione di mese, l'indennità di occupazione si riduce a 1/12 di quella annua.

Da cui:

$$I_{oa} = 1/12 \times I_{ev}$$

dove:

I_{oa} è l'indennità di occupazione annua;

I_{ev} è l'ipotetica indennità di esproprio virtuale determinata per il singolo anno di occupazione sul valore del bene riferito all'anno considerato (per la determinazione dell'indennità di esproprio non vanno considerate le maggiorazioni riconosciute al proprietario nei casi di accettazione dell'indennità, né altri incrementi accessori previsti dalla legge);

oppure:

$$I_{om} = 1/12 \times I_{oa} \rightarrow I_{om} = 1/12 \times 1/12 \times I_{ev} \rightarrow I_{om} = 1/144 \times I_{ev}$$

dove:

I_{om} è l'indennità di occupazione mensile.

L'indennità di occupazione (I_o) complessiva, calcolata per tutto il tempo (t) di occupazione, dovuta al proprietario è:

$$I_o = \sum I_{oa} = \sum (1/12 \times I_{ev})$$

pertanto l'indennità complessiva I_o è pari al coacervo delle indennità di occupazione I_{oa} relative ai rispettivi anni interi di occupazione;

oppure:

$$I_o = \sum (I_{om} \times t) = \sum (1/144 \times I_{ev} \times t)$$

ovvero l'indennità complessiva I_o è pari al coacervo delle indennità di occupazione mensili I_{om} rapportate al tempo t espresso in mesi per i rispettivi anni di occupazione.

È il caso di chiarire ulteriormente che l'indennità di occupazione è riferita a un periodo di tempo pari all'anno o frazione di anno e, perciò, essa deve essere corrisposta in più rate con scadenza temporale a fine di ciascun anno di occupazione, o alla fine della frazione di anno se la cessazione dell'occupazione avvenga prima del compimento dell'anno (Cass. n. 9321/2008; Cass. S.U. n. 27/1999). In caso di ritardato pagamento delle rate annuali o della rata di frazione di anno, maturano per esse gli interessi moratori computati al saggio legale applicato alle quote di indennità corrisposte tardivamente in ragione del tempo di ritardo (cfr. Cass. n. 13942/1999; n. 1113/1997). Per la fattispecie di che trattasi, si riporta uno stralcio della **sentenza n. 9321 del 10/04/2008** con cui la **Corte di Cassazione Sez. I** ha ribadito che:

... il credito del proprietario all'indennità di occupazione d'urgenza, pur essendo sorto con l'inizio dell'occupazione e pur essendo svincolato dalla sua liquidazione, è riferito ad un periodo annuale di occupazione: desumendola, in particolare, dalla prescrizione normativa per cui l'ammontare della indennità deve essere fissato «per ciascun anno di occupazione» e con riferimento a quel periodo, tanto che in caso in caso, di periodi di occupazione più brevi deve essere calcolata in dodicesimi rispetto a l'importo annuo. Ed ancora dal rilievo che il diritto del proprietario è qualificato in modo espresso come «indennità annua», (cfr. Cass., S.U. 27/1999; 1, 05/06/1998, n. 5537).

... detta indennità deve essere corrisposta anno per anno, ed alla scadenza di ciascuno dei periodi annuali o, comunque, alla cessazione della occu-



**Pagine non disponibili
in anteprima**



9

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INFRASTRUTTURE LINEARI ENERGETICHE

9.1 L'ESPROPRIAZIONE PER INFRASTRUTTURE LINEARI ENERGETICHE (ART. 52-BIS DEL T.U.)

Il D. Leg.vo 27/12/2004, n. 330 - *Integrazioni al Decreto del Presidente della Repubblica 08/06/2001, n. 327, in materia di espropriazione per la realizzazione di infrastrutture lineari energetiche* - ha introdotto al Titolo III del T.U. un nuovo capitolo, rubricato come Capo II - *Disposizioni in materia di infrastrutture lineari energetiche* - che tratta specificatamente della procedura espropriativa inerente la realizzazione di reti infrastrutturali lineari energetiche intese per esse i gasdotti, gli elettrodotti, gli oleodotti e le reti di trasporto di fluidi termici, ivi incluse le opere, gli impianti e i servizi accessori connessi o funzionali all'esercizio degli stessi, nonché i gasdotti e gli oleodotti necessari per la coltivazione e lo stoccaggio degli idrocarburi.

Comunque, per le infrastrutture lineari energetiche strategiche di preminente interesse nazionale si applicano le disposizioni della Legge 21/12/2001, n. 443 (c.d. *legge obiettivo*) e del D. Leg.vo 12/04/2006, n. 163 Parte II Titolo III Capo IV, oltre alle norme del predetto Capo II del T.U. in quanto compatibili. Le disposizioni del già citato Capo II si applicano, in quanto compatibili, anche alla realizzazione delle infrastrutture lineari energetiche, alle opere e agli impianti soggetti all'autorizzazione unica di cui al D.L. 07/02/2002, n. 7 convertito con modificazioni nella Legge 09/04/2002, n. 55 (costruzione di impianti di energia elettrica di potenza superiore a 300 MW termici).

Tuttavia, come principio generale, l'art. 52-bis del T.U. al comma 6 chiarisce che in ogni caso a tutti i procedimenti di espropriazione finalizzati alla realizzazione di infrastrutture lineari energetiche si applicano, per quanto non previsto specificamente nel Capo II del Titolo III, le norme del T.U. in quanto compatibili, fatte salve le ulteriori disposizioni di cui al terzo e quarto comma del medesimo art. 52-bis. Altresì, sempre l'art. 52-bis al settimo comma puntualizza che i dispositivi contenuti nel citato Capo II operano direttamente nei confronti delle Regioni fino a quando queste non eserciteranno la propria potestà legislativa in materia. È fatta salva la disciplina vigente in materia di tutela ambientale e di rischi di incidenti rilevanti.

9.2 PROCEDURE DI COMUNICAZIONE, NOTIFICAZIONE E PUBBLICITÀ DEGLI ATTI DEL PROCEDIMENTO (ART. 52-TER DEL T.U.)

L'art. 52-ter entra nel merito delle procedure di comunicazione, notificazione e pubblicità di tutti gli atti del procedimento espropriativo riguardante le infrastrutture lineari energetiche.

Per quanto concerne l'iter per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio o la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, qualora il numero dei destinatari sia superiore a cinquanta, ogni comunicazione, notificazione o avviso previsto nel merito dal T.U. è effettuato mediante pubblico avviso da affiggere all'albo pretorio dei Comuni nel cui territorio ricadono gli immobili interessati dalla infrastruttura lineare energetica, nonché su uno o più quotidiani a diffusione nazionale o locale e, ove istituito, sul sito informatico della Regione o Provincia autonoma nel cui territorio ricadono i beni attinenti all'opera. Gli interessati possono formulare, entro i successivi 30 giorni dalla pubblicazione, le proprie osservazioni che vengono valutate dall'autorità espropriante ai fini delle definitive determinazioni. In effetti la procedura predetta ripercorre lo stesso iter già previsto al secondo comma dell'art. 11 del T.U. per quanto riguarda l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e al quinto e decimo comma dell'art. 16 per quanto afferisce alla dichiarazione di pubblica utilità, al precedente commento dei quali si rimanda.

Le comunicazioni o notificazioni non eseguite per irreperibilità o assenza del proprietario sono sostituite da un avviso affisso per almeno 20 giorni consecutivi all'albo pretorio dei Comuni interessati dalla infrastruttura lineare energetica e pubblicato su uno o più quotidiani a diffusione nazionale o locale. Anche tale procedura riproduce quanto già previsto dal precedente art. 16 del T.U.

9.3 DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI CONFORMITÀ URBANISTICA, APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E PUBBLICA UTILITÀ (ART. 52-QUATER DEL T.U.)

Per la realizzazione delle infrastrutture lineari energetiche, l'art. 52-quater istituisce un *procedimento unico*, espletato mediante la convocazione di una conferenza dei servizi ai sensi della Legge 241/1990, per l'accertamento della conformità urbanistica delle opere (anche attraverso variante dei piani urbanistici), per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e per la dichiarazione di pubblica utilità, di cui ai Capi II e III del Titolo II del T.U. Pertanto, le tre fasi predette (accertamento della conformità urbanistica - apposizione del vincolo preordinato all'esproprio - dichiarazione di pubblica utilità) vengono eseguite e compiute nell'ambito della conferenza dei servizi - alla quale partecipano anche i soggetti preposti ad esprimersi in relazione ad eventuali interferenze con altre infrastrutture esistenti - e definite con un unico provvedimento finale.

Detto procedimento unico può essere avviato anche sulla base di un progetto preliminare, oltre che di quello definitivo come avviene per prassi, integrato però