

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.



Espropriazione per p.u?



**Espropriazione
P.U.**

“L'espropriazione altro non è che il trasferimento coattivo della proprietà o di altro diritto reale, per ragioni di pubblico interesse, di un bene del privato alla P.A. con conseguente conversione del diritto reale dell'espropriato in un credito ad una somma di danaro a titolo di indennità.”

(Virga, 1995)



1. Il valore è soggettivo, non è una caratteristica intrinseca del bene (Brizzi, 1935).

2. Il giudizio di valore scaturisce dall'esame dei fatti, delle cose e dall'interpretazione dei rapporti economici-giuridici esistenti tra detti fatti e le persone implicate. (E. Di Cocco, 1974)

**I tre
“comandamenti”
del valore**

3.





**DPR 327/2001
TU delle
espropriazioni**



**Chi fa
cosa
come
quando**

All'interno della procedura espropriativa possono individuare 3 sub - procedimenti

- (1) Apposizione vincolo preordinato esproprio.**
- (2) Dichiarazione di pubblica utilità.**
- (3) Espropriazione.**

1) Vincolo
preordinato
all'esproprio

Art. 11 comma 1.

Al proprietario del bene sul quale si intende apporre il vicolo preordinato all'esproprio va inviato l'avviso dell'avvio del procedimento.

2) Progetto
definitivo

Art. 16 comma 4.

Al proprietario dell'area ove è prevista la realizzazione dell'opera è inviato l'avviso dell'avvio del procedimento e del deposito degli atti con l'indicazione del nominativo del responsabile del procedimento.

Dalla forma alla sostanza

- (1) Apposizione vincolo preordinato esproprio.
- (2) Dichiarazione di pubblica utilità.
- (3) Espropriazione.

Giurisprudenza costante

Per effettuare l'espropriazione non è sufficiente che l'opera sia compatibile con la zonizzazione, ma è necessario che essa sia prevista nel Piano Regolatore e sul bene sia apposto il vincolo preordinato all'esproprio.

(Cons. Stato IV 7.04.2010 n. 1982)

Cosa fa?

Area edificabile Vincolo = euro?



conseguente conversione del diritto reale dell'espropriato in un credito ad una somma di danaro a titolo di indennità."

***La corretta
analisi
urbanistica
aspetto
propedeutico
fondamentale***

Il vincolo espropriativo

Il vincolo conformativo

Orientamento giurisprudenziale del tutto consolidato

- ✓ **L'art. 42 Cost. prevede separatamente l'espropriazione (terzo comma) e i limiti che la legge può imporre alla proprietà al fine di assicurarne la funzione sociale (secondo comma).**
- ✓ **I vincoli espropriativi concernono beni determinati, in funzione della localizzazione puntuale di un'opera pubblica, la cui realizzazione non può coesistere con la proprietà privata.**
- ✓ **Non sono vincoli espropriativi quelli che regolano la proprietà privata al perseguimento di obiettivi di interesse generale, quali il vincolo di inedificabilità, c.d. "di rispetto" a tutela di una strada esistente, a verde attrezzato, a parco, a zona agricola di pregio, verde, ecc.**

(cfr. per tutte Cons. Stato, Sez. IV, 3 dicembre 2010, n. 8531; Id., Sez. IV, 23 dicembre 2010, n. 9772; Id., Sez. IV, 13 luglio 2011, n. 4242; Id., Sez. IV, 19 gennaio 2012, n. 244).

Consiglio di Stato Sez. IV 17 maggio 2019 n. 3190

Il vincolo espropriativo

- ✓ Durata limitata nel tempo e reiterabili solo motivatamente.
- ✓ Prevede indennizzo.
- ✓ Su beni determinati in funzione della localizzazione di un'opera pubblica.
- ✓ La realizzazione dell'opera comporta la traslazione in favore dell'ente pubblico.

Il vincolo conformativo

- ✓ Senza limiti di tempo.
- ✓ Non prevede indennizzi.
- ✓ Riguarda la zonizzazione dell'intero territorio comunale o parte di esso.
- ✓ Incide su generalità di beni e pluralità indifferenziata di soggetti.
- ✓ Non comporta la perdita della proprietà privata.

Il vincolo espropriativo



***Perito
valutatore***

Il vincolo conformativo



Apposizione del
vincolo preordinato
all'esproprio



Conseguenza giuridica

- ✓ **Impedire una modifica dello stato dei luoghi prima della realizzazione dell'opera.**
- ✓ **Vincolo di inedificabilità assoluta.**

Conseguenza economica

- ✓ **Area vincolata perde l'interesse mercantile.**
- ✓ **Il valore è riconducibile solo a quello del futuro indennizzo.**
- ✓ **“Espropriazione sostanziale” senza indennizzo.**

Vincolo preordinato
all'esproprio

D.P.R.
327/2001

Avvio del
procedimento e del
deposito degli atti

Art. 16 comma 1
*... depositare presso **l'ufficio
per le espropriazioni** il
progetto dell'opera....*

Art. 16 comma 4
*...indicazione del **nominativo
del responsabile** del
procedimento.*

**Prendere visione e
presentare osservazioni
Entro 30 gg.**

Piano particellare degli immobili da espropriare

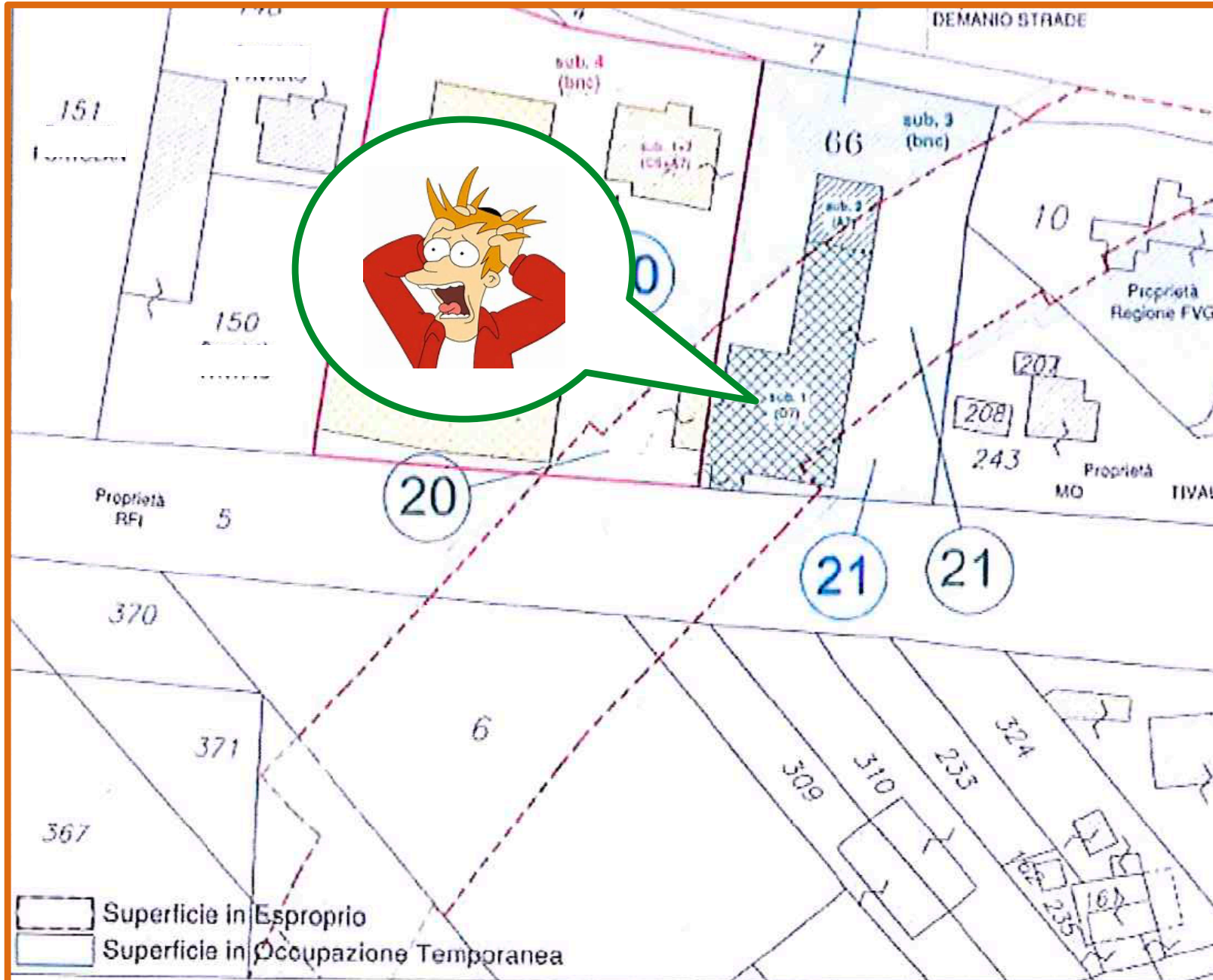
Individuare i beni da
espropriare, asservire,
occupare

1) *Elaborato grafico.*

Proiezione dell'opera pubblica
sulla mappa catastale.

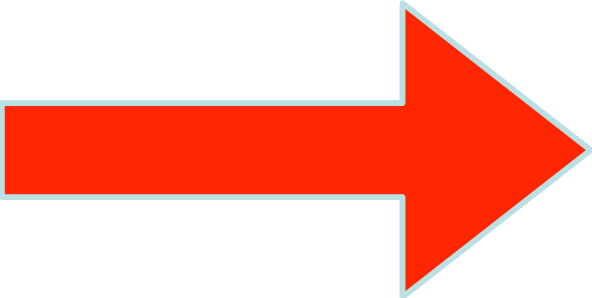
2) *Elaborato descrittivo.*

“Tabellone”. Elenco ditte, dati
catastali identificativi,
superficie interessata dalla
procedura.

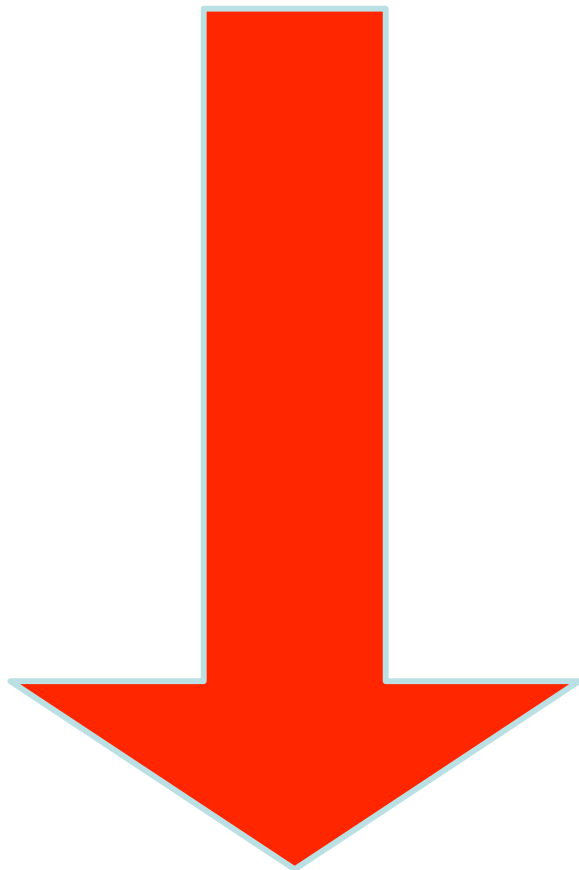


Estratto "PIANO PARTICELLARE"													
N. O R D I N E	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE PARTICELLE											Superfici presunte d'occupazione mq.	
	DITTE CATASTALMENTE ISCRITTE E/O PROPRIETARI PRESUNTI	DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI				Qualità	Classe	SUPERFICI			REDDITO		
		Comune Censuario	Sezione Urbana	Foglio Mappa	Mappale / Particella			ETTARI	ARE	CENTIARE	DOMINICALE (€)		AGRARIO (€)
	REGIONE AUTONOMA												
	Provincia												
	Comune												
	Regione A												
20	F	prop per 1/1											
	ST	Pordenone propr di 1/1	Pordenone	-		ente urbano		0	42	40			315

Procedura espropriativa - i 3 sub procedimenti

- 
- (1) Apposizione vincolo preordinato esproprio.**
 - (2) Dichiarazione di pubblica utilità.**
 - (3) Espropriazione.**

***Dichiarazione
pubblica utilità***



Indennità

art. 20 comma 1

- ✓ Divenuto efficace l'atto che dichiara la pubblica utilità, entro i successivi 30 giorni il promotore dell'espropriazione compila l'elenco dei beni da espropriare, ... e indica le somme che offre per le loro espropriazioni.
- ✓ L'elenco va notificato a ciascun proprietario.
- ✓ Gli interessati nei successivi 30 giorni possono presentare osservazioni scritte e depositare i documenti.

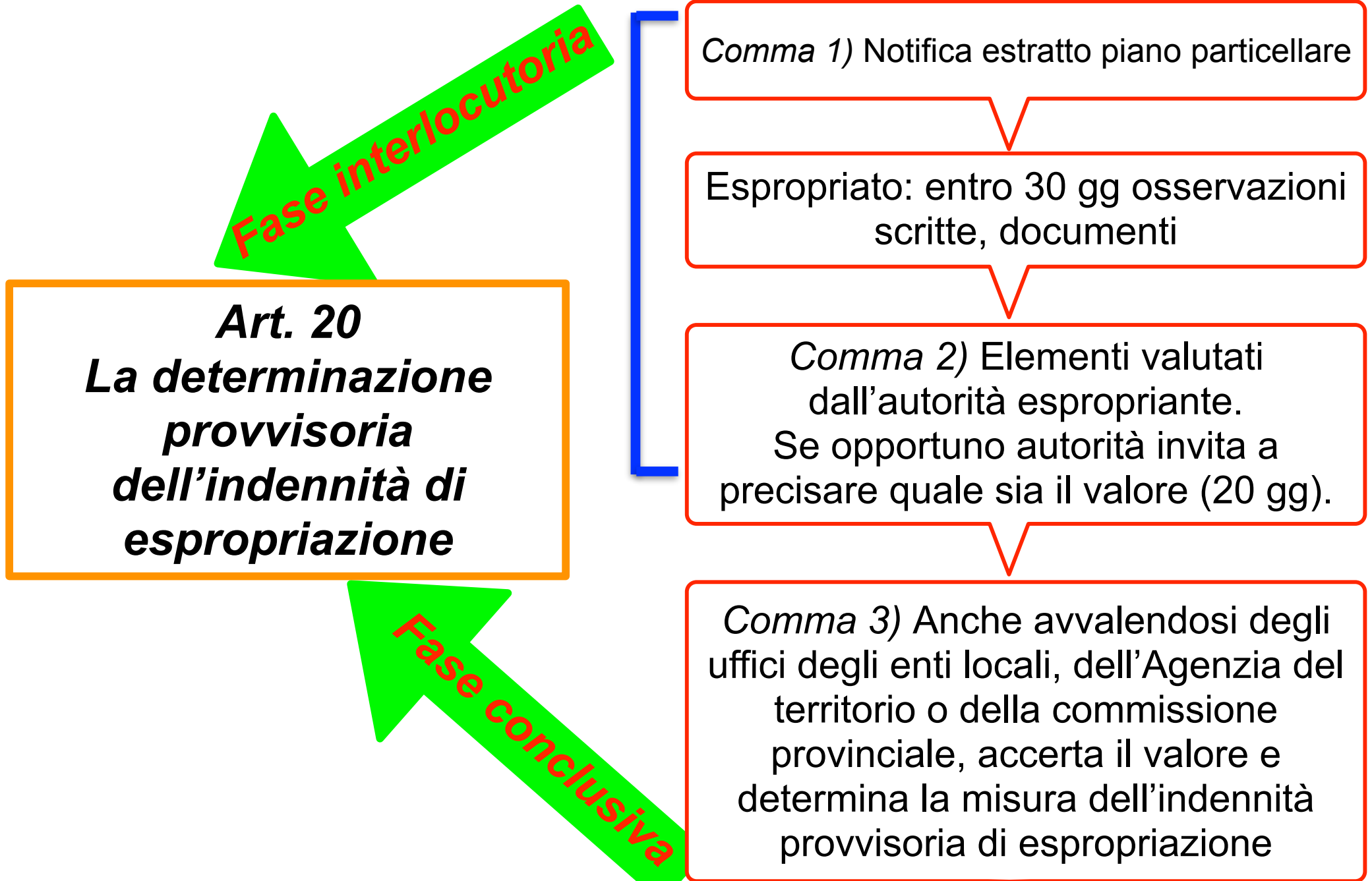
Art. 20
**La determinazione
provvisoria
dell'indennità di
espropriazione**

Comma 1) Notifica estratto piano particellare

Espropriato: entro 30 gg osservazioni
scritte, documenti

Comma 2) Elementi valutati
dall'autorità espropriante.
Se opportuno autorità invita a
precisare quale sia il valore (20 gg).

Comma 3) Anche avvalendosi degli
uffici degli enti locali, dell'Agenzia del
territorio o della commissione
provinciale, accerta il valore e
determina la misura dell'indennità
provvisoria di espropriazione



Dialogo tra espropriato e espropriante

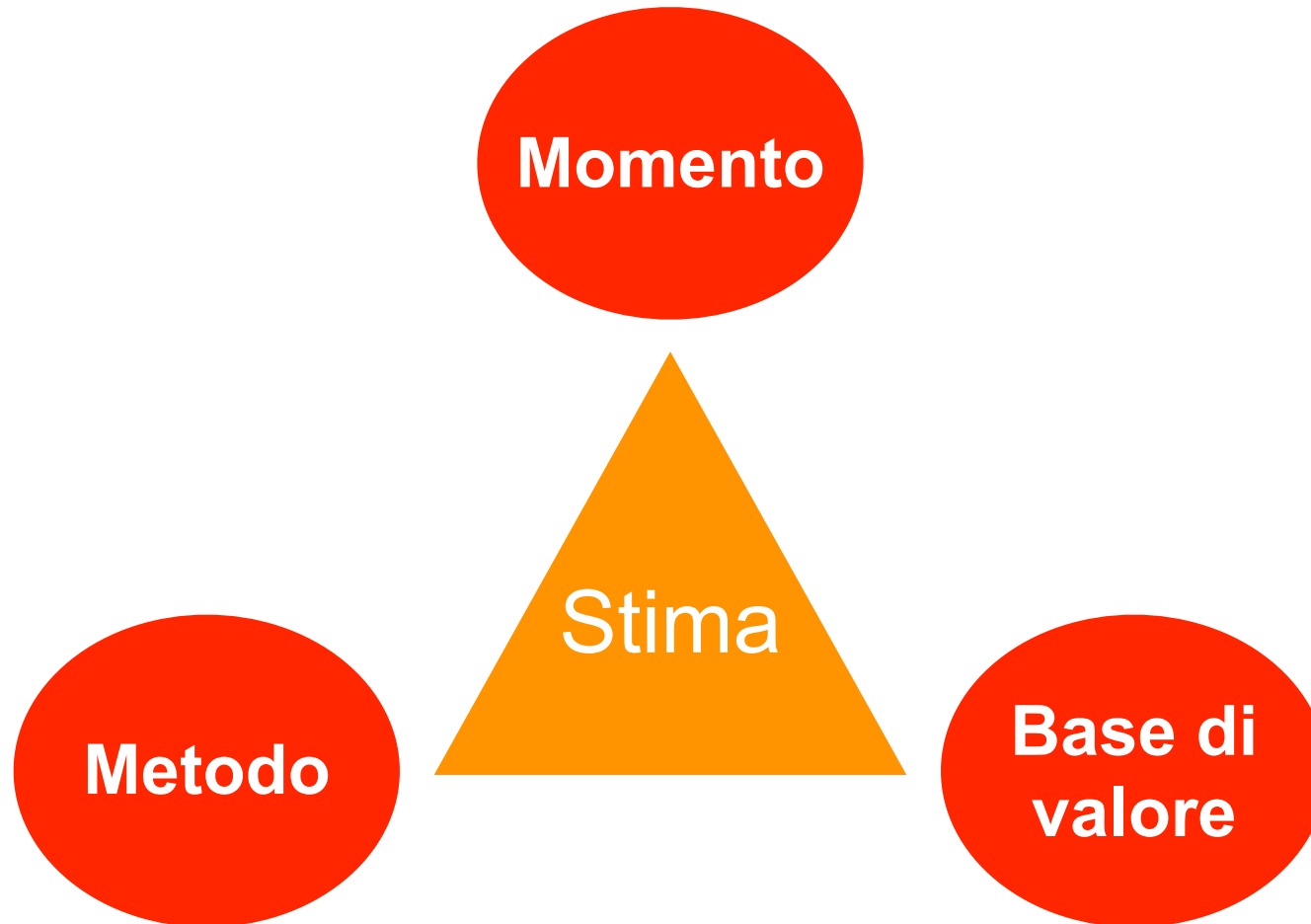
Fase interlocutoria



- ★ Sotto il profilo procedurale è un appesantimento
- ★ Opportunità per ridurre i contenziosi offerta dalla legge.
- ★ Nostro ruolo professionale a questo dovrebbe ispirarsi.



Valutazione dell'area edificabile ai sensi del T.U.E.



Data di stima?



L'estimo insegna a formulare un giudizio di valore intorno ad un determinato bene economico
RIFERITO AD UN PRECISO MOMENTO e per soddisfare una determinata ragione pratica.

(I. Michieli, 2002)

Data di stima?



Art 32. T.U.

Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle

caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio

Data di stima?



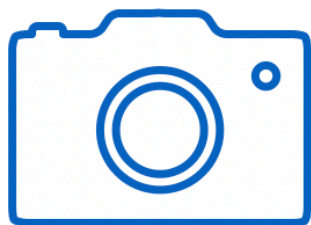
Art 32. T.U. (comma 2)

- *Il valore del bene è determinato senza tener conto delle costruzioni, delle piantagioni e delle migliorie, qualora risulti, avuto riguardo al tempo in cui furono fatte e ad altre circostanze, che siano state realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità.*
- *Si considerano realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità, le costruzioni, le piantagioni e le migliorie che siano state intraprese sui fondi soggetti ad esproprio dopo la comunicazione **dell'avvio del procedimento.***

Oggetto: Comunicazione di avvio del procedimento di adozione della variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) e di avvio del procedimento diretto all'approvazione del progetto per la realizzazione della "Strada di circonvallazione a sud della ... 13 e



*"Migliorie
opportunistiche"
Cass., I, 21 maggio 2019
n. 13675*



tempo

Data di stima?



Art 37. T.U. (comma 3)

- .. *si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione*

Al netto del vincolo preordinato e considerando tutti i vincoli conformativi

Valore?



Scopo?

Valutare un bene economico?

Significa attribuirgli un valore, espresso di regola in unità di moneta, rispondente al fine della stima: ossia significa determinare quale quantità di moneta può ritenersi, per gli scopi della stima, equivalente al bene da stimare.

(A. Serpieri, ristampa 1947, edizione anni 1914-15; 1916-17)

art. 42 Costituzione
3° comma

La proprietà privata può essere, nei casi previsti dalla legge, espropriata **salvo** indennizzo.

"salvo indennizzo"

art. 834 C.C. comma
1°

Nessuno può essere privato in tutto o in parte dei beni di sua proprietà se non per causa di pubblica utilità e **giusto** indennizzo.

"giusto indennizzo"

	1942	1948	2000/2007
C.C. 834	<i>“Giusto indennizzo”</i>		
Art. 42		<i>“Indennizzo”</i>	
Carta dei diritti fondamentali dei diritti dell'Unione			<i>“Giusta indennità”</i>

Valore?



Scopo?

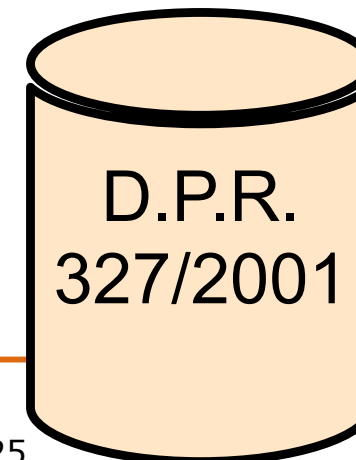


Risarcimento

- Compensazione di un danno derivante da un atto illecito.
- Conseguente ad una condotta non consentita dall'ordinamento giuridico.
- Comporta la lesione di un diritto.
- Si riflette in un'effettiva diminuzione del patrimonio del danneggiato.
- Ristabilisce integralmente la situazione patrimoniale del danneggiato.
- Riportare la situazione ex ante.

Indennizzo

- Ristoro di un danno derivante da un atto lecito.
- Comportamento consentito dall'ordinamento giuridico.
- E' un intervento economico riparatore non necessariamente commisurato all'effettiva entità del danno.
- Agganciato a parametri prestabiliti dalla legge o dal contratto.



**V.M. 160.000,00
euro**

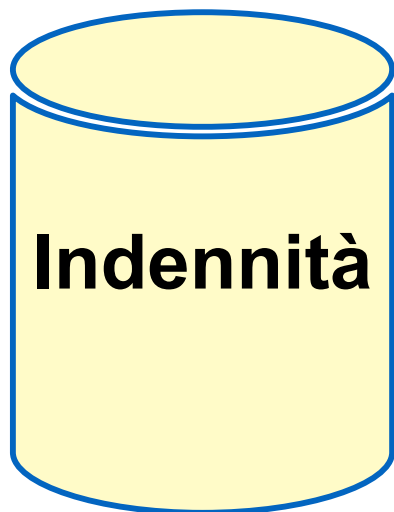


Art. 39 Legge fondamentale

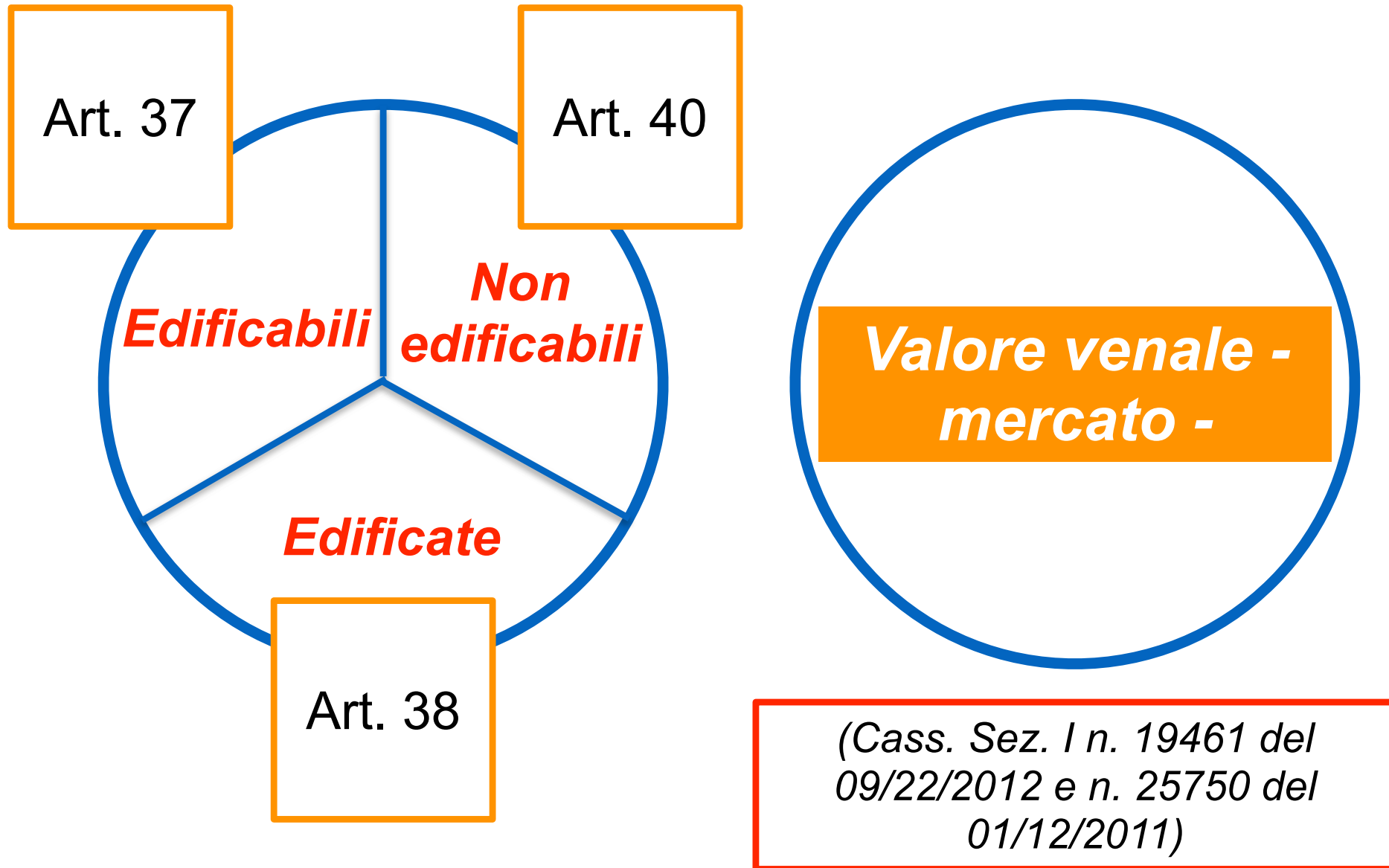
“L’indennità dovuta all’espropriato, consisterà nel giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto l’immobile in una libera contrattazione di compravendita”

Ma l’espropriato dovrà pagare:

- ★ Agenzia immobiliare
- ★ Notaio
- ★ Imposte
- ★ Trasloco, adattamento mobilio
- ★ Tempo di ricerca nuovo immobile
- ★ Chiusura/apertura contratti
utenze



- ✓ Art. 33 esproprio parziale di un bene unitario.
- ✓ Art. 36 indennità per la realizzazione di opere private che non consistono in abitazioni dell'edilizia residenziale pubblica.
- ✓ Art. 37 indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile.
- ✓ Art. 38 Indennità nel caso di esproprio di un'area legittimamente edificata.
- ✓ Art. 39 indennità per reiterazione vincolo
- ✓ Art. 40 indennità nel caso di esproprio di un'area non edificabile.
- ✓ Art. 44 indennità per l'imposizione di servitù.
- ✓ Art. 50 indennità di occupazione.



Art. 37 area edificabile

***Possibilità legali ed
effettive di
edificazione***

Valore venale del bene quale emerge dal suo potenziale sfruttamento non in astratto, ma secondo le norme e i vincoli degli strumenti urbanistici vigenti (Cass. 8518/2009)

Area edificabile

***Metodo di
stima?***



.... “meccanismi sintetico-comparativi, o per converso mediante criteri analitico ricostruttivi”...

*(Cass.3766/2006;13958/2006;
12771/2007)*

Civile Ord. Sez. 1 Num. 20307 Anno 2018

Presidente: TIRELLI FRANCESCO

Relatore: MERCOLINO GUIDO

Data pubblicazione: 31/07/2018

con il solo limite costituito dall'obbligo di motivare convenientemente le proprie conclusioni, sulla base degli elementi acquisiti e delle regole tecniche che disciplinano lo svolgimento di tale attività (cfr. Cass., Sez. I, 31/03/2016, n. 6243; 22/03/2013, n. 7288; 31/05/2007, n. 12771).

il c.t.u. non aveva adeguatamente giustificato i risultati ottenuti, avendo omesso d'indicare le fonti dei dati utilizzati per la stima,

Secondo la giurisprudenza non è possibile stabilire tra i due criteri un rapporto di regola ad eccezione ed è pertanto rimessa al giudice di merito la scelta di un metodo di stima improntato, per quanto possibile, a canoni di effettività (cfr. Cass. civ. n. 13412 del 28/04/2022, Cass. civ., sez. I, n. 9473 del 22/05/2020).

“dovendosi fare riferimento esclusivamente al prezzo di mercato del bene espropriato, sia per i suoli edificabili che per quelli inedificabili, il metodo sintetico-comparativo è quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del "giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita", poiché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche identiche o similari alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla sua condizione giuridica” (Cass. civ., sez. I, n. 25858 del 14/10/2019, Cass. civ., sez. I, n. 9473 del 22/05/2020).

Alcune note operative finali

$$V_{area} = V_{mf} - (C + S + I + U + O + P)$$

IVA?

Secondo le regole dell'estimo il criterio di stima analitico-ricostruttiva consiste nel risalire al più probabile valore di mercato un terreno attraverso l'individuazione di alcuni parametri di riferimento che consentano di estrapolarlo per via analitica dalla determinazione del valore di ricostruzione o di trasformazione dell'immobile. È evidente che tali operazioni prescindono dalle qualità personali e specifiche del singolo costruttore.

*Corte di Cassazione, Sezione I civile n.5328 del
26/02/2021*

Le fonti dei dati

“la categoria di atti da cui desumere il probabile valore del bene non è costituita dal numero chiuso o necessariamente coincidenti a quelli contratti di compravendita, ma abbraccia una pluralità di possibili fonti diverse, quali perizie giudiziarie, accertamenti di valore di natura fiscale, atti privatistici diversi dal contratto di compravendita,” (Cass 25709/2011)

Cass 18582/2020

Le fonti dei dati

La proposta di vendita può rilevare quale elemento da cui desumere il valore potenziale di massimo realizzo del bene in una libera contrattazione, ma non l'effettivo valore di mercato che presuppone, invece, l'accettazione dei destinatari dell'offerta.

Cass 22056/2020

Le fonti dei dati

...ha ritenuto corretto.....in assenza di atti di compravendita relativi a immobili in condizioni analoghe nelle vicinanze e non ritenendo utilizzabili gli elementi forniti dai consulenti di parte, l'applicazione della norma UNI 11612, secondo la quale, in caso di insufficienza, non rilevabilità o inattendibilità di transazioni (effettive, cioè stipulazioni di contratti di vendita) nel segmento di mercato di riferimento, prende in esame il c.d. asking price

Area da urbanizzare

Area urbanizzata

Indice
densità
territoriale

Indice
densità
fondiaria

Cubatura

Cass. I 14230/2019; 10394/2015; 3807/2015

Grazie a tutti per l'attenzione