



Convegno

***Autostrada A11 Firenze-Pisa Nord,
Ampliamento della terza corsia del tratto Firenze-Pistoia***

*Situazione autorizzativa del progetto, problemi espropriativi,
analisi costi/benefici dell'opera stradale*

LA PROCEDURA ESPROPRIATIVA E IL COLLEGIO DEI TECNICI (ART. 21 DEL TUES)

Relatore: **Prof. Gianluigi De Mare**



LA STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

COS'È L'ESPROPRIO

Principi normativi ed aspetti procedurali

TIPI DI INDENNITÀ

CRITERI PER LA STIMA DELLE INDENNITÀ



LA STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

COS'È L'ESPROPRIO

Principi normativi ed aspetti procedurali

LE ORIGINI

Costituzione - Art. 42 - secondo e terzo comma: *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 di interesse generale*

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*



LA STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

COS'È L'ESPROPRIO

Principi normativi ed aspetti procedurali

I PRINCIPI COSTITUZIONALI

- La riserva di legge
- Il diritto all'indennità

LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Testo Unico 8 giugno 2001, n.327 in materia di espropriazione per pubblica utilità, pubblicato sulla G.U. n.189 del 16 agosto 2001, modificato dal D.L. n.302 del 27/12/2002, ed entrato in vigore il 30 giugno 2003 e successive modificazioni



LA STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

COS'È L'ESPROPRIO

Principi normativi ed aspetti procedurali

I SOGGETTI COINVOLTI NELLA PROCEDURA

- L'autorità espropriante
- Il promotore
- Il beneficiario
- L'espropriato



LA STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

COS'È L'ESPROPRIO

Principi normativi ed aspetti procedurali

LE FASI DEL PROCEDIMENTO

1. Sottoposizione del bene al vincolo preordinato all'esproprio
2. Dichiarazione di pubblica utilità
- 3. Stima delle indennità**
4. Emanazione del decreto di esproprio o cessione volontaria
5. Pagamento dell'indennità di esproprio



LA STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

TIPI DI INDENNITÀ

L'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

- Provvisoria (art. 20)
- Definitiva (art. 21)
- Urgente (art. 22)

L'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITÀ

Divenuto efficace l'atto che dichiara la pubblica utilità, l'autorità espropriante determina in via provvisoria l'indennità di esproprio e la offre al soggetto interessato

Se l'indennità provvisoria non è accettata: l'autorità invita il proprietario interessato a comunicare se intende avvalersi di un **gruppo di tecnici (tre)** per la determinazione dell'indennità definitiva. Se il proprietario non accetta, l'autorità espropriante chiede la determinazione dell'indennità alla **Commissione Provinciale** prevista dall'art. 41

L'autorità espropriante **emana il decreto di esproprio** con l'indicazione dell'indennità offerta (provvisoria)



LA STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

TIPI DI INDENNITÀ

IL DECRETO DI ESPROPRIO

Il decreto d'esproprio va emanato entro il termine di scadenza della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera (art. 23, c. 1), e deve essere eseguito entro il termine perentorio di due anni decorrenti dalla data di emanazione (art. 24, c. 1)

L'esecuzione del decreto si attua attraverso l'immissione in possesso del bene, documentata con redazione di apposito verbale. Tale verbale, così come lo stato di consistenza del bene devono essere redatti in contraddittorio con il proprietario o, in sua assenza, alla presenza di due testimoni che non abbiano rapporti di dipendenza con il soggetto beneficiario dell'esproprio

IL DECRETO PUÒ ESSERE EMANATO QUANDO

L'OPERA DA REALIZZARE SIA PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE, O IN UN ATTO DI NATURA ED EFFICACIA EQUIVALENTE, E SUL BENE DA ESPROPRIARE SIA STATO APPOSTO IL **VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO**

SIA STATA **DICHIARATA LA PUBBLICA UTILITÀ**

SIA STATA DETERMINATA ANCHE SE IN VIA PROVVISORIA L'**INDENNITÀ DI ESPROPRIO**



LA STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

CRITERI PER LA STIMA DELLE INDENNITÀ

L'indennità è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, **valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura (se conformativi) ma prescindendo dagli effetti del vincolo preordinato all'esproprio**

VINCOLI ESPROPRIATIVI vs VINCOLI CONFORMATIVI

Il vincolo espropriativo:

- deriva da uno strumento urbanistico
- riguarda una specifica area
- è temporaneo
- non costituisce pertanto una condizione per deprimere il valore intrinseco del bene

Il vincolo conformativo:

- riguarda una categoria indiscriminata di aree
- è un vincolo legale permanente
- incide in modo diretto e determinate sull'indennità di esproprio



LA STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

CRITERI PER LA STIMA DELLE INDENNITÀ

LA STIMA DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

- di un'area non edificabile (art. 40)
- di un'area edificabile (art. 37)
- di un'area legittimamente edificata (art. 38)

L'indennità per i fabbricati corrisponde al valore di mercato per i fabbricati legittimamente edificati



LA STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

CRITERI PER LA STIMA DELLE INDENNITÀ

L'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Questa indennità corrisponde ai mancati redditi, ossia quelli che, nel periodo per il quale l'immobile è sottratto alla disponibilità del proprietario, non vengono da questi percepiti

$$\text{Indennità di occupazione} = \frac{1}{12} IE \times \text{anno} + \frac{1}{12} \times \frac{1}{12} IE \times \text{mese}$$

Quando all'atto dell'occupazione i prodotti del fondo non abbiano raggiunto le caratteristiche di maturazione per la raccolta e la commercializzazione, i mancati redditi del primo anno di occupazione sono costituiti dal **valore dei frutti pendenti**



LA STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

CRITERI PER LA STIMA DELLE INDENNITÀ

L'ESPROPRIO PARZIALE

Trova applicazione il criterio indennitario previsto dall'art. 40 della legge Fondamentale, e ripreso sostanzialmente dall'art. 33 del T.U.: *“Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore”* (**valore complementare**)



DINAMICHE E FUNZIONAMENTO DELLE TERNE COLLEGIALI EX ART. 21 DPR 327/01

Rilevante

- La disciplina estimativa nella riorganizzazione del business model

Mondo

Prevalenza delle
questioni economiche

Stallo dei sistemi
produttivi

Europa

Analisi della domanda
sugli investimenti (Dir.
23 e 24/14 EU)

Italia

Art.23 Dlgs 50/16
Progetto di fattibilità
tecnica ed economica

.....

.....

Art. 21 Dpr 327/01
Collegio Tecnico



L'ART. 21 NEL DPR 327/01

PROCEDIMENTO DI DETERMINAZIONE DEFINITIVA DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

ATTIVAZIONE

Comma 2

In mancanza di accordo sull'indennità provvisoria, l'autorità espropriante invita l'espropriando a comunicare se intenda avvalersi della procedura

- **DUE TECNICI NOMINATI DALL'AUTORITÀ ESPROPRIANTE**
- **UN TECNICO DAL TRIBUNALE**
- **SCELTO TRA I PROFESSORI UNIVERSITARI, ANCHE ASSOCIATI, DI ESTIMO**

SVOLGIMENTO

Comma 6 e succ.

Spese

Operazioni estimali

Tempistica

Risultato

FINALITÀ

AMPLIARE LA FASE PARTECIPATIVA
(EX LEGE 241/90)

FACILITARE LA RISOLUZIONE
EXTRAGIUDIZIALE
(SGRAVIO DELLA GIUSTIZIA
ORDINARIA)

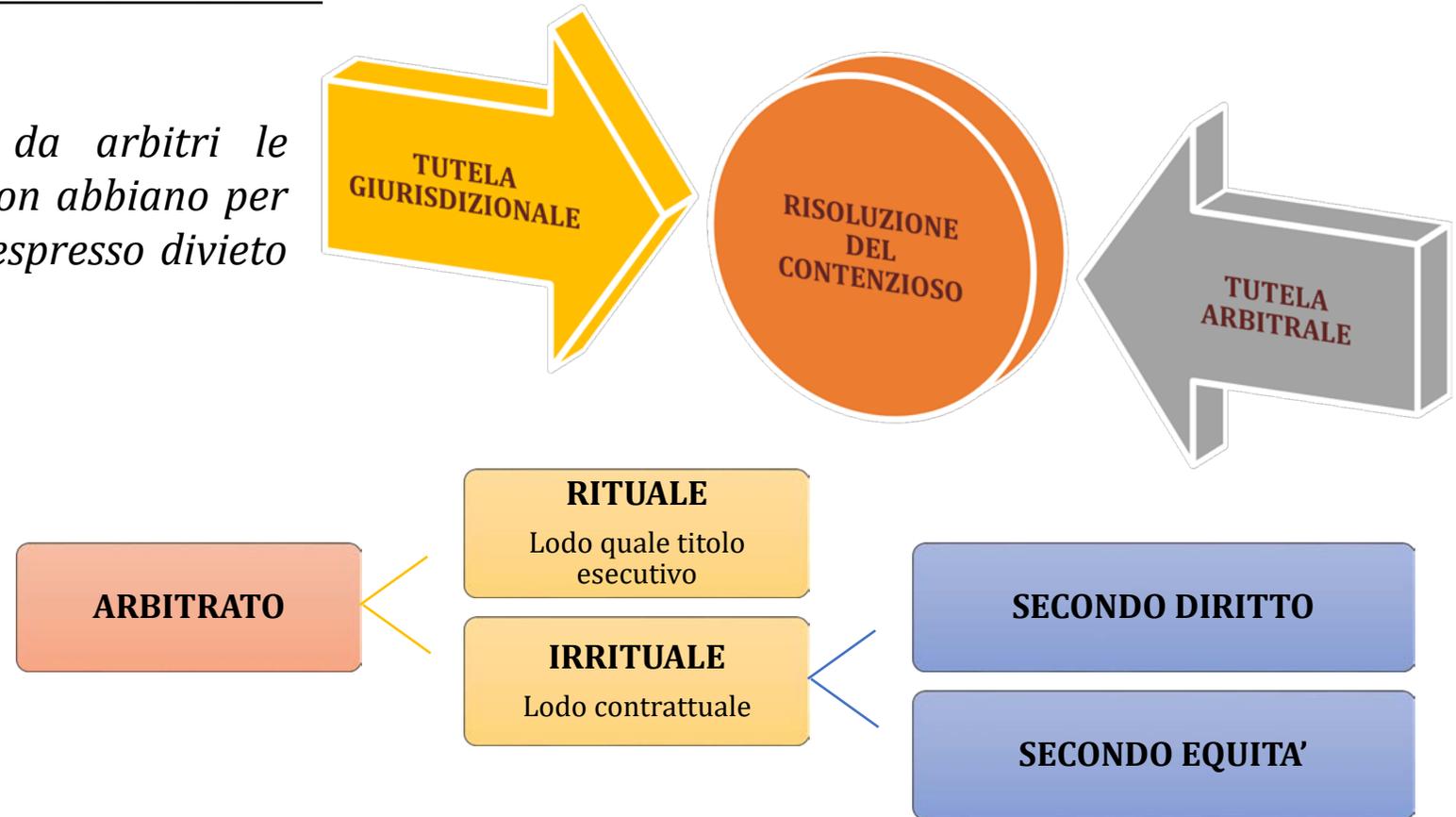
QUALIFICARE E/O
CERTIFICARE LE STIME
(CONTRIBUTO DISCIPLINARE)

L'ARBITRATO E LE ADR (CPC NOVELLATO DAL DLGS 40/2006)

ART. 806 – 840 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE

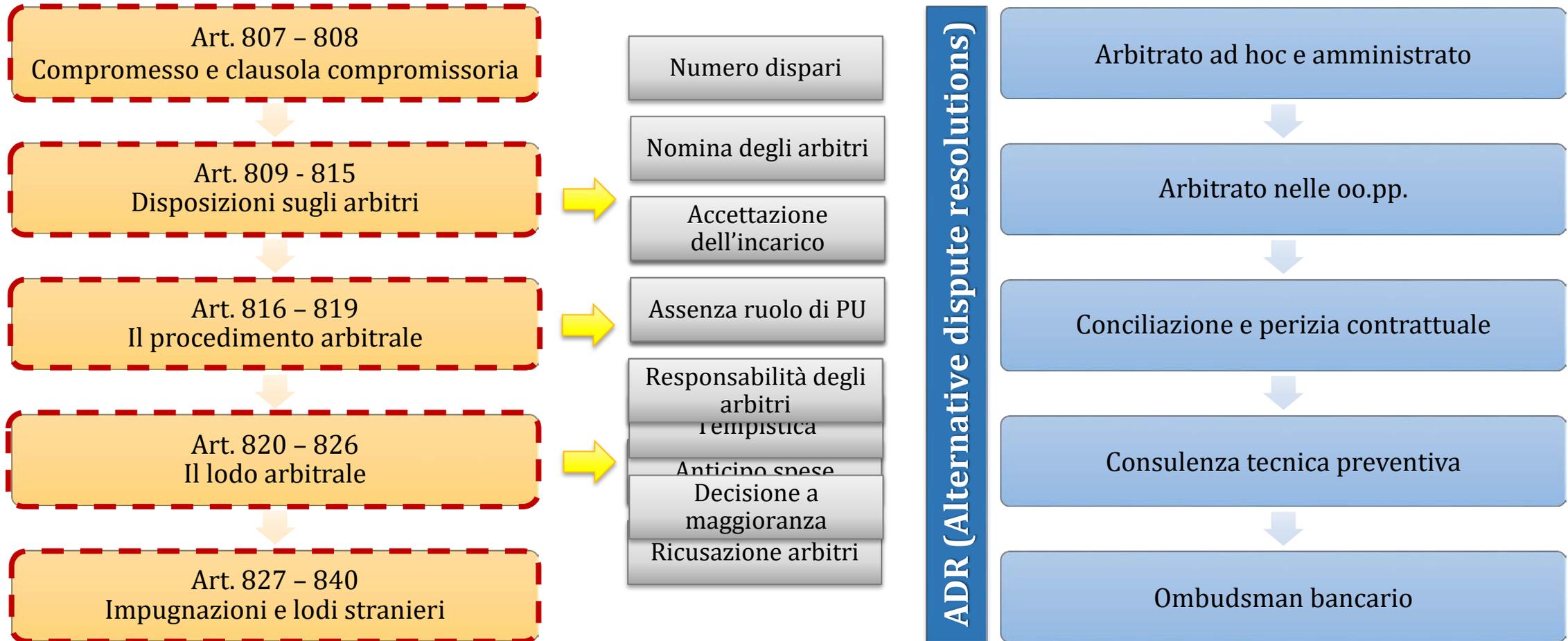
Art. 806

Le parti possono far decidere da arbitri le controversie fra loro insorte che non abbiano per oggetto diritti indisponibili, salvo espresso divieto di legge





L'ARBITRATO E LE ADR (CPC NOVELLATO DAL DLGS 40/2006)



RELAZIONI TRA CTU E COLLEGIO TECNICO

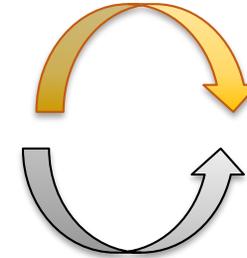
I RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA CTU

Codice di procedura civile

- Libro I, Titolo I, capo III Del consulente tecnico, artt. 61 - 63
- Libro II, Titolo I, capo II Dell'istruzione della causa, Sezione III Dell'istruzione probatoria, artt. 191 - 201

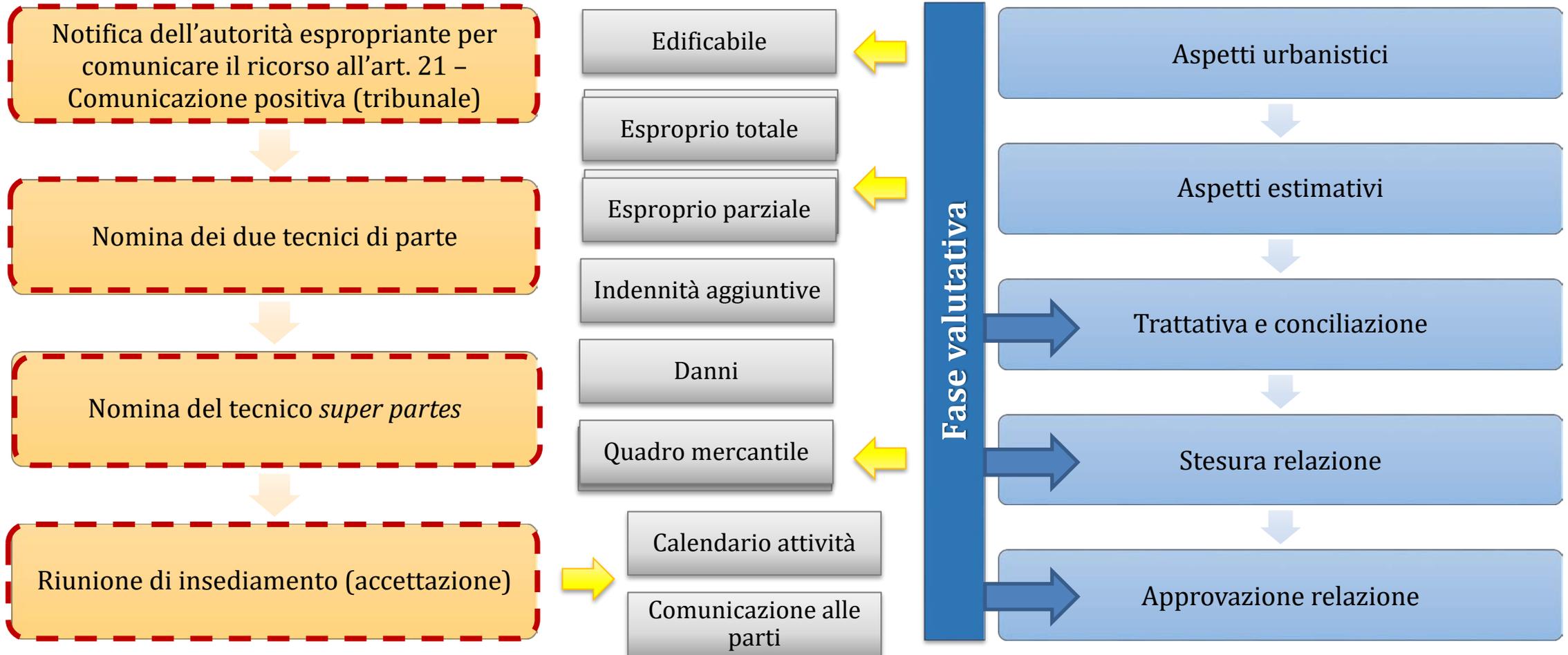
Norme di attuazione del Cpc

- Artt. 16 - 24, formazione, composizione e gestione degli albi
- Artt. 89 - 92, attività di indagine e rapporto con le parti



- ✓ *La consulenza tecnica ha un ruolo istruttorio o probatorio?*
- ✓ *Matrice percipiente o deducente?*
- ✓ *Rapporto sfera giuridica e sfera tecnica*

LA SEQUENZA PROCEDURALE DEL COLLEGIO







IL MODELLO DI ANALISI DELLE ATTIVITÀ COLLEGIALI

TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Caso studio	Tipologie di intervento e ubicazione
1	ERP (SA)
2	ERP (PZ)
3	Programma integrato di riqualificazione urbana (SA)
4	Programma integrato di riqualificazione urbana (MT)
5	PIP (SA)
6	PIP (SA)
7	PIP (AV)
8	ASI (AV)
9	Iperstruttura cimiteriale (SA)
10	Iperstruttura cimiteriale (PZ)
11	Iperstruttura aeroportuale (OT)
12	Iperstruttura aeroportuale (OT)
13	Iperstruttura aeroportuale (OT)
14	Infrastruttura eolica (FG)
15	Infrastruttura eolica (AV)
16	Viabilità locale (AV)
17	Viabilità sovralocale (AN)
18	Viabilità sovralocale (AN)
19	Viabilità sovralocale (AN)
20	Viabilità sovralocale (FI)
21	Viabilità sovralocale (FI)
22	Viabilità sovralocale (AV)
23	Viabilità sovralocale (AV)
24	Viabilità sovralocale (AV)
25	Viabilità sovralocale (VI)
26	Area naturalistica (SS)



RAPPRESENTAZIONE GENERALE DEGLI INTERVENTI

DESCRIZIONE

Caso studio 1 – Stima dell'indennità di esproprio di un'area compresa nel programma costruttivo di E.R.P. in Brignano Inferiore, frazione di Salerno

Tabella di sintesi

Caso studio 1	
Notifica di ricorso all'art.21	18/04/06
Nomina tecnici di fiducia	22/03/07
Istanza per la nomina del tecnico s. p.	-
Nomina del tecnico s. p. e decorrenza 90 gg	25/05/07
Notifica della nomina del tecnico s. p.	12/07/07
Scadenza termine dei 90 g	23/08/07
Proroga	si
Riunione di insediamento	23/07/07
Numero di riunioni	-
Ultima riunione	12/12/07
Durata formale/effettiva (mesi)	7/5
Approvazione	unanimità



ANALISI DELL'AZIONE COLLEGIALE

FASE PROCEDURALE NORMATA

Caso studio	Nomina del tecnico s. p. e decorrenza 90 g	Notifica della nomina del tecnico s. p. (mesi)	Proroga	Riunione di insediamento (mesi)	Numero di riunioni	Ultima riunione (mesi)	Durata formale/effettiva (mesi)
1	25/05/07	1,6	si	2,0	-	6,7	7/5
2	07/07/06	0,5	no	2,9	4	5,3	5/2
3	30/06/07	-	si	2,7	8	10,6	11/8
4	16/07/07	-	si	3,5	6	9,0	9/5
5	18/04/08	-	si	1,8	-	10,6	11/9
6	10/11/10	-	no	1,0	4	3,0	3/2
7	29/04/08	-	no	1,0	6	3,0	3/2
8	29/10/09	0,7	no	1,5	5	3,4	3/2
9	00/01/08	0,9	no	1,7	6	5,2	5/4
10	02/04/08	1,2	no	1,6	-	4,0	4/2
...							



ANALISI DELL'AZIONE COLLEGIALE

FASE VALUTATIVA – ASPETTI URBANISTICI E PARTECIPATIVI

Caso studio	Aspetti urbanistici		Modalità indennitarie	Partecipazione e conciliazione	Stesura relazione	Approvazione
	Vincolo pianificatorio	Regime urbanistico				
...			Esproprio parziale/totale, Indennità aggiuntive, Danni			
3	-	Area non edificabile	Esproprio parziale, Indennità aggiuntive	Memorie tecniche delle parti. No conciliazione	-	Maggioranza
4	-	Area edificabile	Esproprio totale	Il membro in disaccordo esprime verbalmente le motivazioni del dissenso		Maggioranza
5	Conformativo	Area edificabile	Esproprio totale	-	-	Maggioranza
6	Espropriativo	Area non edificabile	Esproprio parziale	Dai verbali delle riunioni emergono momenti di trattativa tra i membri del Collegio	Il presidente redige una bozza di relazione a valle del terzo incontro; nel quarto è redatta la definitiva	Maggioranza
...						



ANALISI DELL'AZIONE COLLEGIALE

FASE VALUTATIVA – ASPETTI ESTIMATIVI

Tipologia di opera pubblica da realizzare	Caso studio	Norma di riferimento	Criterio di stima	Procedimento di stima	Livello di probatorietà dei dati	Accettazione dell'indennità definitiva stimata
Esproprio di suoli in zone a destinazione residenziale	1	L. 2359/1865	Semisomma (art. 5bis L. Amato)	Diretto (valore di surrogazione)	Basso	si
	7	T.U.	Valore complementare	Indiretto (valore di trasformazione) e verifica mediante analisi comparativa	Medio	si
Esproprio di suoli a destinazione produttiva	5	T.U.	Valore di mercato	Indiretto (valore di trasformazione)	Medio	si
	9	T.U.	Valore complementare	Diretto (analisi comparativa)	Medio	no
	10	T.U.	Valore di mercato	Diretto (analisi comparativa)	Basso	si
...						



CONCLUSIONI

Qualificazione del vincolo conformativo	Partecipazione	Conciliazione	Procedimento di stima	Livello di probatorietà dei dati	Accettazione dell'indennità definitiva stimata
50%	20%	4%	80% Diretto	30% Basso 40% Medio 30% Alto	60%