



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Espropriazione: quali tutele per il proprietario espropriato?

Autore: Emanuele Carta | 10/12/2015



Proprietà privata e pubblico interesse, dichiarazione di pubblica utilità dell'opera: non sempre l'indennizzo è equo; ciò che pensano i giudici.

“**Ma il mio fondo vale di più!**” è quello che troppo spesso invoca il proprietario assoggettato ad **espropriazione**.

La possibilità che la **proprietà privata**, sia sacrificata al **pubblico interesse**,

dovrebbe essere rigorosamente subordinata ad un **equo indennizzo**.

Ma la cosa è talmente poco scontata che non si contano gli interventi della **Corte Costituzionale** e della **Corte Europea dei diritti umani [1]** a tutela della serietà del ristoro cui ha diritto il proprietario.

Le Corti, in particolare, hanno ritenuto necessario un indennizzo che costituisca un **“serio ristoro”**, tale da garantire un “ragionevole legame col valore di mercato”.

La sacralità e la inviolabilità della **proprietà privata** risale ai principi sanciti dalla Rivoluzione francese [2] ed è stata ribadita da numerose codificazioni europee.

La procedura [3]

Quali sono i **mezzi di tutela** di cui il proprietario dispone?

Egli, nella prima fase della procedura, che si apre con la **dichiarazione di pubblica utilità dell’opera**, appena ricevuta la relativa comunicazione dall’autorità espropriante, può presentare osservazioni e documenti.

Può, inoltre, anche mediante una relazione esplicativa, approntata con la assistenza di un tecnico (cosa consigliabile) precisare il valore dell’area, ai fini della determinazione della **indennità di esproprio**.

Indennità provvisoria

Valutate le osservazioni del proprietario, l’autorità espropriante determina, **in via provvisoria**, la misura della indennità, notificandola al proprietario.

Questo ultimo può, nei 30 giorni successivi, con dichiarazione che non potrà revocare, comunicare che condivide la misura della indennità.

In questo caso egli avrà diritto di ricevere un **acconto pari all’80** per cento della indennità.

Deposito dell'indennità

Se il proprietario, nei 30 giorni, non comunica di condividere la indennità, essa viene depositata, nei 30 giorni successivi, presso la **Cassa Depositi e Prestiti**.

Effettuato questo deposito la autorità espropriante può emettere il decreto di esproprio.

La cessione

È importante segnalare che il proprietario, nel periodo compreso tra la dichiarazione di pubblica utilità e la data in cui è eseguito il decreto di esproprio, ha il diritto di stipulare col soggetto beneficiario della espropriazione **l'atto di cessione** del bene o della quota di sua proprietà.

Il **corrispettivo**, in questo caso, è determinato dalla legge in misura ritenuta vantaggiosa per il proprietario.

Un esempio pratico

Se si tratta di un **fondo non edificabile** l'importo, calcolato secondo il criterio del valore agricolo medio, sarà aumentato del 50%.

Dunque: se la mia quota di proprietà sul fondo varrebbe 100.000,00 € alla luce del criterio predetto, avrò diritto a stipulare la cessione al prezzo di 150.000,00 €.

La nomina dei periti

Se è mancato l'accordo sulla determinazione dell'indennità, l'autorità espropriante invita il proprietario a comunicare se intende avvalersi, per la determinazione della indennità, del procedimento arbitrale che prevede:

- la nomina di tre tecnici, uno nominato dal proprietario, l'altro dalla autorità espropriante ed il terzo dal presidente del tribunale;

- il **collegio dei periti** determina, anche a maggioranza, non oltre 90 giorni, la indennità;

- ove l'interessato accetti in modo espresso l'indennità risultante dalla relazione, l'autorità espropriante autorizza il pagamento o il deposito della eventuale parte di indennità non depositata ed proprietario incassa la indennità depositata;

- ove non sia stata manifestata accettazione espressa, l'autorità espropriante ordina il deposito presso la **Cassa depositi e prestiti** dell'eventuale maggior importo della indennità.

La commissione

Qualora il proprietario non ha comunicato che intendeva avvalersi del procedimento appena descritto, l'autorità espropriante chiede la determinazione dell'indennità ad una apposita **Commissione istituita presso ogni provincia**, che provvederà alla determinazione della indennità definitiva.

Il giudizio

Rimane il rimedio giudiziale ove non si sia soddisfatti della determinazione eseguita dai periti o dalla commissione.

Le controversie aventi ad oggetto **l'opposizione alla stima** della indennità sono regolate da un rito sommario di cognizione.

È competente la **corte di appello** nel cui distretto si trova il bene espropriato.

L'opposizione va proposta, a pena di inammissibilità, entro il termine di trenta giorni dalla notifica del decreto di esproprio o dalla notifica della stima peritale, se quest'ultima sia successiva al decreto di esproprio.

Conclusione

Abbiamo cercato di dare una idea di insieme di una procedura assai complessa affinché, dinnanzi ad essa, il cittadino che vi si imbatte abbia qualche strumento in più per orientarsi.

Note

[1] Cfr. con riguardo alle aree non suscettibili di classificazione edificatoria, Corte Costituzionale (sentenze 10 giugno 2011 n. 181 e 23 giugno 2014 n. 187), che fanno seguito alle pronunce in materia della Corte Europea dei diritti umani. **[2]** Cfr. La dichiarazione dei diritti dell'uomo e del cittadino del 26 agosto 1789 che, all'art. 17, stabiliva la inviolabilità e la sacralità della proprietà. **[3]** Cfr. Il testo unico contenuto nel DPR 8 giugno 2001 n. 327. *Autore immagine: 123rf com*