

### Aree edificabili

L'indennità di esproprio di un'area edificabile, prevista dall'art. 37 del Testo unico, è determinata in misura pari al **valore venale** del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di "riforma economico-sociale", l'indennità è *ridotta del 25%*:

$$Ind = V_v (\times 75\%)$$

Affinché un'area si possa considerare edificabile ai fini dell'applicabilità di tale criterio di indennizzo si devono considerare le *possibilità legali ed effettive* di edificazione esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. Le modalità per verificare l'esistenza di tali possibilità vengono precisate con un apposito regolamento. Nel determinare il valore venale si terrà conto eventualmente della presenza di opere di urbanizzazione.

L'indennità così determinata è eventualmente ridotta a un importo pari al valore indicato nell'ultima *dichiarazione presentata dall'espropriato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI)* prima della determinazione formale dell'indennità (\*).

(\*) Se però negli ultimi cinque anni è stata pagata dall'espropriato un'imposta maggiore di quella da pagare sull'indennità, la differenza è corrisposta dall'espropriante all'espropriato.



#### Esempio 38.4

##### Indennità provvisoria per un'area edificabile

L'area espropriata per scopi di "riforma economico-sociale" ha una dimensione di 1.000 m<sup>2</sup>.

Valore di mercato dell'area: € 300.000 (300 €/m<sup>2</sup>)

$$Ind = 300.000 \times 75\% = € 225.000$$

### Aree edificate

Nel caso di esproprio di un' "area legittimamente edificata", e cioè di un *fabbricato*, l'indennità, prevista dall'art. 38 del testo unico, è determinata nella misura pari al **valore venale**.

Il valore venale può essere determinato in base all'aspetto economico del valore di mercato o del valore di ricostruzione. Quest'ultimo criterio di stima è opportuno quando il mercato, per la tipologia di immobile in esame, non è attivo.

Se invece il fabbricato è stato realizzato in assenza della concessione edilizia o della autorizzazione paesistica, l'indennità è calcolata tenendo conto della sola area.

## 38.3.2 Prezzo di cessione volontaria

In caso di accordo per la cessione volontaria del bene le indennità provvisorie di esproprio sono maggiorate come stabilito dall'art. 45 del Testo unico.

### Aree agricole

L'indennità è pari al valore agricolo aumentato del 50%:

$$Ind = VAM \times 1,5$$

Se il proprietario è *coltivatore diretto*, l'indennità è pari al valore agricolo medio moltiplicato per tre (e quindi aumentato del 200%):

$$Ind = VAM \times 3$$

### Aree edificabili

Per le aree edificabili l'indennità provvisoria viene maggiorata del 10%:

$$Ind = V_v (\times 75\%) \times 1,1$$

### Aree edificate

Il prezzo di cessione volontaria non varia rispetto all'indennità provvisoria ed è quindi pari al **valore venale** del fabbricato e dell'area di pertinenza.

## 38.3.3 L'indennità definitiva

L'espropriato, quando ritiene non adeguato l'indennizzo offerto, può optare per il *rifiuto dell'indennità provvisoria*. In questo caso l'indennità *definitiva* sarà determinata con una procedura arbitrale o dalla Commissione provinciale per gli espropri.

### Procedura arbitrale

Con la procedura arbitrale (art. 21 del Testo unico) si ha un contraddittorio tra le parti, in cui l'autorità espropriante e il proprietario espropriando sono messi sullo stesso piano. Infatti ciascuna delle parti (il proprietario espropriato e l'autorità espropriante) può designare un tecnico di propria fiducia. Il terzo tecnico, scelto tra i professori universitari di estimo o tra coloro che risultano inseriti nell'albo dei periti o dei consulenti tecnici del tribunale, è nominato dal presidente del tribunale civile.

L'autorità espropriante fissa il termine entro il quale il collegio dei periti deve presentata la *relazione* da cui si evinca la stima del bene. In caso di disaccordo fra i *tre tecnici* si procede a maggioranza.

Per attivare la procedura arbitrale il proprietario espropriato deve darne comunicazione all'autorità espropriante entro 20 giorni dall'apposita notifica, con indicazione del tecnico designato.

### La Commissione provinciale per gli espropri

Nel caso in cui il proprietario che ha rifiutato l'indennità provvisoria non intenda avvalersi della procedura arbitrale, l'indennità definitiva è determinata dalla **Commissione provinciale per gli espropri** formata da nove membri:

- il presidente della Provincia che la presiede;
- l'ingegnere capo dell'Ufficio del territorio;
- l'ingegnere capo del genio civile;
- il presidente dell'Istituto autonomo delle case popolari della Provincia;
- due esperti in materia urbanistica ed edilizia nominati dalla Regione;
- tre esperti in materia di agricoltura e di foreste, nominati dalla Regione su terne proposte dalle associazioni sindacali maggiormente rappresentative.

### 38.3.4 Indennità aggiuntive per il coltivatore diretto

Se l'area agricola espropriata è utilizzata dal proprietario **coltivatore diretto** (o da un imprenditore agricolo professionale) a questi spetta, oltre all'indennità di esproprio, un'indennità aggiuntiva pari al *VAM corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata*.

La stessa indennità spetta all'**affittuario coltivatore diretto** che, per effetto della procedura di esproprio, sia costretto ad abbandonare il fondo coltivato da almeno un anno.

Tale indennità aggiuntiva si applica anche ai proprietari delle *aree edificabili*, in aggiunta alla relativa indennità di esproprio, quando tali aree sono al momento utilizzate per fini agricoli.

38.1 Sintesi delle indennità di esproprio per aree agricole		
Soggetto	Indennità provvisoria	Prezzo di cessione volontaria
Proprietario	$VAM$ (art. 40, comma 3)	$VAM \times 1,5$ (art. 45)
Coltivatore diretto	$VAM + VAM$ (art. 40, comma 4)	$VAM \times 3$ (art. 45)
Affittuario	$VAM$ (art. 42)	$VAM$ (art. 42)

38.2 Sintesi delle indennità di esproprio per aree edificabili		
Soggetto	Indennità provvisoria	Prezzo di cessione volontaria
Proprietario	$V_v \times (75\%)$ (art. 37, comma 1)	$V_v \times (75\%) \times 1,1$ (art. 45)
Coltivatore diretto	$V_v \times (75\%) + VAM$ (art. 37, comma 1 e 9)	$V_v \times (75\%) \times 1,1 + VAM$ (art. 45 e art. 37 comma 9)
Affittuario	$VAM$ (art. 37, comma 9)	$VAM$ (art. 37, comma 9)



#### La tassazione dell'indennità

Le somme percepite a titolo di indennità di esproprio o prezzo di cessione volontaria sono soggette a ritenuta d'acconto al fine delle imposte dirette (IRE o IRES) nella misura del 20%. Sono però escluse dalla tassazione le aree definite dagli strumenti edilizi come zona E (terreni agricoli) ed F (terreni destinati ad attrezzature e impianti di interesse generale). L'imposizione fiscale grava quindi solo sulle aree edificabili.

La ritenuta del 20% ha valore di imposta definitiva, a meno che il contribuente opti per la tassazione ordinaria in sede di dichiarazione dei redditi.

### 38.3.5 Opposizione alla stima

Se l'indennità definitiva determinata dai tre tecnici o dalla Commissione viene accettata si procede al pagamento, altrimenti l'autorità espropriante ne ordina il deposito