

posta maggiore di quella da pagare sull'indennità, la differenza è corrisposta dall'espropriante all'espropriato.

ESEMPIO 39.2 INDENNITÀ PROVVISORIA PER UN'AREA EDIFICABILE

L'area espropriata per scopi di "riforma economico-sociale" ha una dimensione di circa 1.000 m².
Valore di mercato dell'area: 300.000 € (300 €/m²)

$$Ind = 300.000 \times 75\% = 225.000 \text{ €}$$

39.3.3 Aree edificate

Nel caso di esproprio di un' "area legittimamente edificata", e cioè di un *fabbricato*, l'indennità è determinata in misura pari al **valore venale** (art. 38 del TU):

$$Ind = V_v$$

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 del titolo abilitativo (il permesso di costruire) o dell'autorizzazione paesistica, l'indennità è calcolata tenendo conto solo del *valore dell'area di sedime*.

39.3.4 Aree agricole

L'indennità di esproprio è determinata in base al criterio del **valore agricolo**, tenendo conto delle *colture effettivamente praticate* sul fondo (art. 40 del TU). Tale criterio è applicabile sia in fase di offerta dell'indennità provvisoria sia in fase di determinazione dell'indennità definitiva. Infatti la *sentenza n. 181 del 10 giugno 2011* ha abrogato i commi 2 e 3 dell'articolo 40 del DPR n. 327/2001 che prevedevano la determinazione dell'indennità provvisoria in base al valore agricolo medio (VAM).

Al valore agricolo dell'area si deve sommare il *valore di eventuali manufatti edilizi* (fabbricati, muri di contenimento ecc.), legittimamente realizzati anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

39.3.5 Indennità aggiuntiva per il coltivatore diretto

Al *proprietario coltivatore diretto* o *imprenditore agricolo professionale* spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al "*valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata*" (art. 40, comma 4, del TU). La stessa indennità aggiuntiva spetta all'*affittuario* che per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità.

L'indennità spetta sia per i terreni edificabili che al momento dell'esproprio sono utilizzati per scopi agricoli (art. 37, comma 9, del TU) sia per i terreni espropriati come aree non edificabili (artt. 40, comma 4, e 42 del TU).