

Il decreto indica:

- gli estremi degli atti da cui è sorto il vincolo preordinato all'esproprio;
- gli estremi del provvedimento che ha approvato definitivamente il progetto;
- l'indennità provvisoria, precisando se sia stata accettata dal proprietario, e quindi pagata, o se sia stata depositata presso la Cassa depositi e prestiti;
- i nominativi dei tecnici eventualmente incaricati di determinare l'indennità definitiva.

Il decreto di esproprio deve essere subito trascritto nei pubblici registri immobiliari. Devono altresì svolgersi celermente le operazioni catastali di voltura a cura e spese del beneficiario dell'esproprio.

## 28.2 L'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Il valore del bene espropriato deve essere determinato, secondo i criteri generali dettati dagli articoli 32 e 33 del DPR n. 327/2001, sulla base delle caratteristiche del bene stesso al momento dell'accordo di cessione volontaria o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura.

In caso di *esproprio parziale*, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della diminuzione di valore della parte non espropriata e cioè secondo l'aspetto economico del valore complementare.

### 28.2.1 Aree edificabili

L'indennità di esproprio di un'area edificabile, prevista dall'art. 37 del Testo unico (come modificato dalla legge n. 244/2008), è pari al **valore venale** ( $V_v$ ). 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 questo criterio d'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.

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

### 28.2.2 Aree edificate

L'indennità per l'esproprio di un'"area legittimamente edificata", e cioè di un *fabbricato*, è determinata in 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.

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*.

### 28.2.3 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 com-

mi 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.

#### 28.2.4 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).

#### 28.2.5 Esproprio parziale

In caso di esproprio parziale "di un bene unitario", il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della diminuzione di valore della parte non espropriata. Si applica quindi l'aspetto economico del *valore complementare*.

Se però dall'esecuzione dell'opera deriva un vantaggio "immediato e speciale" alla parte non espropriata, dal valore della parte espropriata, determinata come sopra, è detratto l'importo corrispondente al medesimo vantaggio.

Tale riduzione *non si applica* qualora essa risulti superiore a un quarto dell'indennità dovuta e il proprietario abbandoni l'intero bene. L'espropriante può non accettare l'abbandono, qualora corrisponda una somma non inferiore ai tre quarti dell'indennità dovuta. In ogni caso l'indennità dovuta dall'espropriante non può essere inferiore alla metà di quella che gli spetterebbe secondo il criterio del valore complementare (art. 33 del TU).

#### ESEMPIO

#### Valori agricoli medi (VAM)

I valori della provincia di Brescia sono in €/ha e riferiti al 2009, applicabili nel 2010.

##### Regioni agrarie

- 1) *Alta Val Camonica* - Berzo Demo, Cedegolo, Cevo, Corteno Golgi, Edolo, Incudine, Malonno, Monno, Paisco Loveno, Ponte di Legno, Saviore dell'Adamello, Sellero, Sonico, Temù, Vezza d'Oglio, Vione.
- 2) *Montagna della Media Val Camonica* - Angolo Terme, Artogne, Berzo Inferiore, Bienno, Borno, Braone, Breno, Capo di Ponte, Cerveno, Ceto, Cimbergo, Cividate Camuno, Darfo Boario Terme, Esine, Gianico, Losine, Lozio, Malegno, Niardo, Ono S. Pietro, Ossimo, Paspardo, Pian Camuno, Piancogno, Prestine.
- 3) *Montagna del Lago d'Iseo Orientale* - Iseo, Marone, Monte Isola, Pisogne, Sale Marasino, Sulzano, Zone.
- 4) *Alta Val Trompia* - Bovegno, Collio, Irma, Lodrino, Marmentino, Pezzaze, Tavernole sul Mella.
- 5) *Alta Val Sabbia* - Anfo, Bagolino, Capovalle, Casto, Idro, Lavenone, Mura, Pertica Alta, Pertica Bassa, Treviso Bresciano, Vestone.
- 6) *Montagna del Benaco Occidentale* - Gardone Riviera, Gargnano, Limone sul Garda, Magasa, Tignale, Toscolano Maderno, Tremosine, Valvestino.
- 7) *Montagna della Media Val Trompia* - Bovezzo, Brione, Caino, Gardone Val Trompia, Lumezzane, Marcheno, Nave, Polaveno, Sarezze, Villa Carcina.
- 8) *Montagna della Media Val Sabbia* - Agnosine, Barghe, Bione, Odolo, Preseglie, Provaglio Val Sabbia, Sabbio Chiese, Serle, Vallio, Vobarno.