

## PREMESSE

### LEGENDA

- D.E.** = Decreto di esproprio  
**D.P.U.** = Dichiarazione di pubblica utilità  
**P.D.** = Progetto definitivo  
**S.U.** = Strumento urbanistico  
**V.P.E.** = Vincolo preordinato all'esproprio

*La disciplina espropriativa, dettata dal T.U. n. 327/2001, opera dal 30 giugno 2003.*

*La normativa precedente, abrogata dal testo unico, continuerà tuttavia a rimanere in vigore per i progetti per i quali, a tale data, sia intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità.*

*Le principali innovazioni della nuova norma possono così compendiarsi:*

- affidamento della competenza delle procedure espropriative alla stessa autorità che realizza l'opera;
- obbligo di istituzione di un apposito ufficio espropri, anche in collaborazione tra più enti;
- rafforzamento della partecipazione agli interessati all'esproprio;
- suddivisione del procedimento in fasi con certezza dei tempi di svolgimento e degli adempimenti;
- emanazione del decreto di esproprio solo dopo la determinazione ed il deposito dell'indennità provvisoria
- immissione in possesso del bene solo con l'esecuzione del decreto di esproprio, salvo il caso di occupazione d'urgenza
- indennità per reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio
- eliminazione dell'accessione invertita
- eliminazione dell'occupazione temporanea e di urgenza preordinata all'esproprio
- scomparsa della dichiarazione di indifferibilità ed urgenza dei lavori

*L'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità è anche competente all'emanazione degli atti del procedimento espropriativi (Art. 6).*

*Le amministrazioni, che non lo abbiano già, debbono istituire un apposito ufficio espropri o attribuire i poteri relativi ad un ufficio esistente.*

*A capo del citato ufficio è assegnato un dirigente, o comunque un dipendente con la qualifica più elevata, titolato ad emanare i provvedimenti conclusivi dei procedimenti, mentre i subprocedimenti, se non avvocati a se stesso, possono essere assegnati ad un unico o più responsabili del procedimento.*

*In particolare si ritiene che:*

- al dirigente competano: la nomina del responsabile del procedimento e l'adozione dei provvedimenti conclusivi, quali il decreto di esproprio e la cessione volontaria
- al responsabile del procedimento competano: la predisposizione degli atti finali, la valutazione dei presupposti, gli atti istruttori, le comunicazioni e le notificazioni

*Oltre alla gestione autonoma, il comma 4 del medesimo articolo contempla la possibilità di un ufficio espropri comune tra enti locali.*

*Tale gestione associata può realizzarsi tramite convenzione (art. 30 D.Lgs. 267/2000), consorzio (art. 31 D.Lgs.267/2000), unione tra Comuni (art. 32 D.Lgs. 267/2000), Comunità montane ( art. 27 D.Lgs. 267/2000).*

*L'obbligo di istituire un ufficio apposito sembra escludere la possibilità che il responsabile delle procedure espropriative coincida con il responsabile di un'opera pubblica (RUP).*

*Appare pertanto opportuno delimitare subito gli ambiti di intervento delle due figure.*

*Si ritiene che il RUP sia interessato agli adempimenti interessanti i seguenti articoli del T.U.: 4-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-19-22bis-24, dopodichè è preponderante la competenza del responsabile degli espropri.*

*In particolare il RUP è interessato alle seguenti fasi pre-espropriative:*

- 1- la verifica che l'opera da realizzare rientri nello strumento urbanistico vigente
- 2- in caso positivo la verifica della validità del vincolo preordinato all'esproprio ( **artt. 9 e 10** T.U.) e, ove occorre, l'attivazione per la sua reiterazione
- 3- in caso negativo l'avviso dell'avvio del procedimento agli interessati ( **art. 11**)
- 4- la trasmissione, al comune competente, del progetto preliminare per l'approvazione dello stesso e della variante allo strumento urbanistico
- 5- nel corso della redazione del progetto definitivo, la procedura di autorizzazione dei tecnici ad introdursi nell'area oggetto di esproprio( **art. 15**)
- 6- il deposito del progetto presso l'ufficio espropri ( **art. 16 c.1**)
- 7- l'avviso dell'avvio del procedimento ai proprietari ( **art. 16 c.4**)
- 8- la pronuncia sulle osservazioni dei proprietari con atto motivato e la notifica agli stessi ( **art. 16 c.12**)

*E' previsto dal Regolamento sui LL.PP. DPR 554/99 che sia inserito, nella relazione illustrativa del progetto preliminare dell'opera da realizzare, l'accertamento in ordine alla disponibilità delle aree da utilizzare, alle relative modalità di acquisizione ed ai prevedibili oneri.*

*E' parte fondamentale degli elaborati ,che compongono il progetto definitivo, il piano particellare di esproprio, redatto in base alle mappe catastali aggiornate.*

*Il piano, che comprenderà anche le espropriazioni e gli asservimenti necessari per gli attraversamenti e le deviazioni di strade e corsi d'acqua, sarà corredato dall'elenco delle ditte che in catasto risultano proprietarie dell'immobile da espropriare, di tutti i dati catastali e delle superfici interessate.*

*Il piano particellare di esproprio è disciplinato dall'art. 25 c. 2 lett. f del succitato DPR 554 e, più compiutamente, dal successivo art. 33.*

*Per ogni ditta verrà indicata l'indennità presunta di espropriazione.*

## LE FASI DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

*Le condizioni per l'emanazione del decreto di esproprio, legate da un nesso di consequenzialità, sono (ART.8):*

- 1- che l'opera da realizzare sia prevista nello strumento urbanistico generale
- 2- che sul bene da espropriare sia apposto il Vincolo Preordinato all'Esproprio (VPE)
- 3- che sia stata dichiarata la Pubblica Utilità dell'opera (DPU)
- 4- che sia stata determinata l'indennità di espropriazione

### VPE

*Il VPE serve alla individuazione delle aree per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità.*

*Il VPE è il presupposto fondamentale per l'ablazione della proprietà immobiliare. Non possono esservi né la DPU né procedimenti espropriativi se manca il VPE.*

*Il VPE sorge con l'approvazione dello strumento urbanistico o della sua variante o, meglio, quando diventa efficace l'atto di approvazione degli stessi, ma si ha anche con un atto equivalente (ART.10) adottato in conferenza dei servizi, accordo di programma, intesa ecc.*

*E' importante rilevare che, ove l'atto equivalente non preveda che" espressamente se ne da atto" della imposizione del VPE, questo giuridicamente si ritiene non sussista.*

*Il VPE va considerato apposto(ART.9) anche quando il piano previsto dalle norme regionali individua l'area su cui va realizzata l'opera.*

*Il VPE ha una durata di 5 anni, termine entro il quale va emanato il successivo provvedimento di dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.*

*Il VPE può essere motivatamente rinnovato entro la sua scadenza, ma decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'art.9 del DPR 380/2001 ove, nei termini, non sia intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità.*

*In tal caso, a seguito della sentenza 179/99 della Corte Europea, al proprietario spetta un'indennità commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto ( art. 39 c.1), indennità di cui invece non si tiene conto, a termine dell'ultimo comma del medesimo articolo, se l'area è successivamente espropriata. Grava comunque sul proprietario l'onere di provare quale sia stato in concreto il danno derivatogli dalla reiterazione del vincolo.*

### DPU

*La dichiarazione implicita di pubblica utilità era già prevista nell'art.30 del R.D. 422/1923 e poi nell'art. 1 della L. 1/78.*

*La DPU si ha con l'approvazione del progetto definitivo dell'opera (ART.12), anche su richiesta del proprietario, ai sensi dell'art. 14 c.4 della L.241/90.*

*La DPU può aversi anche con l'approvazione di piani di zona, di lottizzazione, di ricostruzione, di recupero, particolareggiato, di aree da destinare ad insediamenti produttivi.*

*La DPU ha una durata di 5 anni (ART.13), con una proroga di 2 anni per casi di forza maggiore, ma anche di 8-10 anni in caso di aree in attuazione di PEEP e di PIP, entro cui può emanarsi il decreto di esproprio, la cui emanazione oltre i termini , determina l'inefficacia della DPU e quindi dell'intera procedura.*

*La DPU non presuppone necessariamente la conformità urbanistica dell'opera.*

*Infatti, nel caso che l'opera da realizzare non è conforme allo strumento urbanistico (ART.19), il C.C. approva il progetto, se di competenza comunale, o prende atto del progetto di altra autorità e dispone l'adozione della variante allo strumento urbanistico.*

*In tal caso, anche se la DPU è antecedente all'apposizione del VPE, la stessa assume efficacia dopo che diventa efficace l'atto di approvazione della variante.*

## **LA PARTECIPAZIONE DEGLI INTERESSATI**

Una prima fase partecipativa si ha nel momento antecedente all'apposizione del VPE, in cui si prevede che (**ART.11**) ai proprietari dei beni, su cui si intende applicare il VPE, va comunicato l'avviso dell'avvio del procedimento, almeno 20 giorni prima della delibera del C.C. o della emanazione dell'atto di cui all'art.10 c.1. Gli interessati possono formulare osservazioni entro 30 giorni. Appare il caso di evidenziare subito la discrasia tra i due termini, atteso l'obbligo di osservanza comunque dei trenta giorni prima della delibera del C.C. o dell'atto di cui all'art. 10 comma 1.

(Non occorre l'avviso dell'avvio del procedimento quando si tratta di piani che riguardino l'intero territorio comunale o una sua consistente variante).

Una seconda fase partecipativa (**ART.15**) è prevista nel corso della redazione del progetto, per cui i tecnici possono essere autorizzati ad introdursi nelle aree interessate.

Una ulteriore fase partecipativa (**ART.16**) si ha in corrispondenza dell'approvazione del progetto definitivo, prima della dichiarazione di pubblica utilità, allorché ai proprietari delle aree interessate è inviato, da parte del RUP, l'avviso dell'avvio del procedimento e del deposito degli atti progettuali. Gli interessati hanno un termine perentorio di trenta giorni per presentare osservazioni. Si ritiene, a tal proposito, che la perentorietà serva essenzialmente per dare certezze circa i tempi delle procedure e che le osservazioni pervenute fuori termine, ma prima dell'approvazione del progetto, vadano comunque prese in considerazione dall'autorità competente.

A seguito dell'approvazione del progetto definitivo (**ART.17**) al proprietario è data notizia della data in cui è diventato efficace l'atto che ha approvato il progetto.

(**Art.20**) nella fase di determinazione dell'indennità provvisoria

(**Art.21**) nella fase di determinazione definitiva dell'indennità

(**Art.22**) nella fase di determinazione urgente dell'indennità

(**Art.22bis**) nel caso di occupazione urgente del bene

Una annotazione finale è obbligatoria, per quanto attiene alla partecipazione agli interessati, in riferimento al fatto che l'art.3 prevede che destinatario delle comunicazioni è il proprietario catastale. E' noto infatti che l'iscrizione catastale non fornisce la prova dell'effettiva proprietà del bene, pertanto, se da una parte tale procedura snellisce l'attività dell'autorità competente, dall'altra sminuisce in parte l'orientamento garantista della giurisprudenza in ordine alla valorizzazione del momento espropriativo.

*Seguiamo l'iter procedimentale tipico nei casi che le opere da realizzare rientrano o meno nello strumento urbanistico.*

### OPERA RIENTRANTE NELLO S.U.

Preliminarmente occorre verificare che il V.P.E., che come visto sorge quando diventa efficace l'atto che approva lo S.U., sia o meno decaduto, perché, in questo secondo, caso occorre attivarsi perché il Comune reiteri il vincolo.

Avviata la procedura per la reiterazione del vincolo, l'autorità competente può procedere alla elaborazione del progetto definitivo.

A termine dell'art.15, i tecnici, anche ai fini di meglio conoscere lo stato dei luoghi, possono essere autorizzati ad introdursi nella proprietà oggetto di esproprio. Il RUP, sette giorni prima dell'inizio delle operazioni, notifica la notizia, con l'indicazione delle persone autorizzate, al proprietario, il quale può presentare osservazioni entro il citato termine. L'autorità espropriante può accogliere le osservazioni formulate trascorsi almeno dieci giorni dalla predetta notifica.

Si ritiene opportuno porre estrema importanza a tale momento, in quanto è evidente che quanto più approfonditamente saranno svolte le indagini iniziali ( planivolumetriche, idrogeologiche, stato di

consistenza ai fini espropriativi ecc. ) tanto più accurato sarà il progetto e tanto minore il contenzioso.

Soffermandoci agli aspetti espropriativi occorre verificare:

- l'indicazione dei proprietari risultanti dal catasto e dei proprietari effettivi, qualora si accerti che sono diversi, ai quali vanno inviate e notificate le comunicazioni di legge
- i numeri del foglio di mappa, della partita catastale e del mappale
- la natura, la classe e la rendita catastale
- l'effettiva superficie da espropriare, asservire o occupare temporaneamente
- l'indennità presunta di espropriazione e di occupazione temporanea
- le planimetrie degli strumenti urbanistici vigenti
- la relazione sullo stato delle culture e sul tipo di conduzione del fondo
- la relazione tecnico-descrittiva dei manufatti suscettibili di indennizzo

Ulteriori adempimenti, prima dell'approvazione del P.D., sono:

- **art. 16 c. 1** deposito, presso l'ufficio espropri, del progetto, almeno architettonico, completo di relazione generale, delle autorizzazioni necessarie e di quant'altro ritenuto rilevante, nonché dello schema dell'atto deliberativo che approverà il progetto, comprendente la descrizione dei terreni da espropriare, i dati catastali ed i nominativi delle ditte espropriande

- **art. 16 c. 4** la comunicazione ai proprietari dell'avviso dell'avvio del procedimento, del deposito del progetto presso l'ufficio espropri e del nominativo del RUP.

Se la comunicazione non può avere luogo per assenza o irreperibilità del proprietario risultante dai registri catastali, il progetto può essere ugualmente approvato. Se risulta la morte del proprietario iscritto nei registri catastali e non risulta l'ultimo proprietario, la comunicazione è sostituita da un avviso per venti giorni all'albo pretorio dei comuni interessati e da un avviso pubblicato sui quotidiani a diffusione nazionale e locale.

Il proprietario ed ogni altro interessato possono formulare osservazioni entro trenta giorni dalla comunicazione o avviso pubblico.

- **art. 16 c. 12** il RUP si pronuncia con atto motivato sulle osservazioni del proprietario, eventualmente riguardanti anche frazioni residue dei suoi beni(c.d. relitti).

Se l'accoglimento delle osservazioni comporta la modifica del progetto con pregiudizio di altri soggetti che non hanno presentato osservazioni, devono essere ripetute le comunicazioni nei confronti dei nuovi soggetti.

Se le osservazioni riguardano solo una parte agevolmente separabile dell'opera, l'ente può approvare, per la restante parte, il progetto.

Dopo tali operazioni preliminari ed avere consentito la partecipazione dei proprietari, si può approvare il P.D.

Il provvedimento che approva il P.D. indicherà anche gli estremi degli atti da cui è sorto il V.P.E.

(**art.17 c. 1**) e comporta la DPU dell'opera se non sono necessari concertazioni, intese, nulla osta, autorizzazioni, mentre, se essi sono necessari, comporta la DPU dalla data in cui l'amministrazione, che ha approvato il progetto, da atto della avvenuta acquisizione degli atti di assenso.

Con raccomandata A.R. ai proprietari è data comunicazione della data in cui è diventato efficace l'atto di approvazione del P.D., della facoltà di prendere visione del progetto e di indicare il valore da attribuire all'area ai fini della liquidazione dell'indennità di esproprio (**art.17 c. 2**).

#### OPERA NON RIENTRANTE NELLO S.U.

Sia nel caso, previsto dall'art.9 comma 5, che l'opera da realizzare sia diversa da quella prevista dallo strumento urbanistico, sia nel caso che non sia prevista alcuna realizzazione di opera pubblica, a termine dell'art.11, al proprietario del bene, sul quale si intende apporre il V.P.E., va inviato l'avviso dell'avvio del procedimento almeno venti giorni prima, dell'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del Consiglio Comunale, o dell'emanazione dell'atto nei casi previsti dall'art. 10 c.1. La comunicazione , inviata personalmente ai singoli proprietari, ovvero

mediante avviso pubblico nel caso che i destinatari siano più di 50, preciserà dove può essere consultato il progetto.

Come in precedenza precisato qualora uno degli atti di cui al citato art. 10 c.1 non dia atto della imposizione del vincolo, questo giuridicamente non sussiste e la conseguente dichiarazione di pubblica utilità sarà illegittima.

Gli interessati possono formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni.

Il VPE può essere apposto con l'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del Consiglio Comunale. L'approvazione del progetto costituisce anche adozione della variante allo strumento urbanistico.

La delibera va poi trasmessa alla Regione; nel caso di mancato dissenso entro novanta giorni, opera il meccanismo del silenzio-assenso.

La variante diventa efficace con una successiva deliberazione comunale che ne dispone in tal senso. Non è richiesta nuova apposizione del VPE nel caso delle varianti contemplate dall'art. 12 comma 2, che sono approvate dall'autorità espropriante ai fini della DPU, ovvero le varianti derivanti dalle prescrizioni di uno degli atti di cui all'art. 10 e le varianti in corso d'opera che non comportino variazioni di tracciato al di fuori delle zone di rispetto previste dal DPR 753/80 e dal DM 01.04.68.

Gli adempimenti previsti dagli artt. 16 e 17 devono comunque essere regolarmente eseguiti.

## **FASI ESPROPRIATIVE**

*Ad esclusione dei casi contemplati dagli artt. 22 e 22 bis, di urgenza e particolare urgenza nell'avvio dei lavori, la procedura ordinaria per la determinazione dell'indennità provvisoria è disciplinata dall'art. 20.*

*Vediamo come si articola tale procedura.*

### **ART. 20**

Comma 1. L'autorità espropriante ( ovvero il RUP ) , entro trenta giorni dall'efficacia dell'atto che dichiara la pubblica utilità dell'opera, compila il piano particellare di esproprio completo delle ditte espropriande, dei beni da espropriare, con l'indicazione delle somme offerte e lo notifica ai proprietari o enfiteuti possessori, che hanno trenta giorni di tempo per presentare osservazioni.

Se già in questa fase è raggiungibile l'accordo di cessione volontaria, di cui all'art. 45, non si dà seguito alle ulteriori procedure di determinazione dell'indennità provvisoria e definitiva, né all'emanazione del D.E.

Comma 2. Ove l'autorità( ovvero il RUP) lo ritenga opportuno o vi sia espressa richiesta di adempimenti istruttori da parte del proprietario, lo stesso è invitato, entro venti giorni, ad indicare il valore che reputi abbia il bene.

Il silenzio del proprietario, in questa fase, non si ritiene significativo ai fini del seguito del procedimento.

L'autorità (ovvero il dirigente ufficio espropri), valutate le eventuali osservazioni pervenute (**comma 3**) ed avvalendosi se lo ritiene dell'Agenzia del Territorio o della Commissione provinciale, determina provvisoriamente la indennità e notifica l'atto al proprietario (**comma 4**).

Vediamo le ipotesi che possono verificarsi:

- **RISPOSTA POSITIVA DEL PROPRIETARIO**
- **RISPOSTA NEGATIVA DEL PROPRIETARIO**
- **NESSUNA RISPOSTA**

### **RISPOSTA POSITIVA DEL PROPRIETARIO (comma 5)**

Nel caso di espressa condivisione dell'indennità entro trenta giorni dalla notifica, condivisione resa nella forma sostitutiva dell'atto di notorietà ex art. 47 DPR 445/2000, il proprietario deve consentire all'autorità l'immissione in possesso (**comma 6**).

Nella citata ipotesi il proprietario, dopo avere certificato circa la piena e libera proprietà del bene e ricevuto l'acconto dell'80% (**art. 20 comma 6**), deve, entro 60 giorni dalla comunicazione della condivisione, depositare la documentazione consistente nel certificato dei registri immobiliari o in una attestazione notarile da cui risulti il titolo di proprietà, l'assenza di trascrizioni o iscrizioni di diritti o di azioni di terzi.

Nel caso sussistano diritti di terzi sul bene espropriato (**art. 26 commi 3 e 4**), l'autorità, prima di disporre il pagamento dell'indennità, deve richiedere al proprietario una dichiarazione, resa nella forma sostitutiva dell'atto di notorietà, circa la sua assunzione di ogni responsabilità in ordine a diritti dei terzi ovvero che venga prestata una idonea garanzia sotto forma di fideiussione bancaria o assicurativa a copertura del periodo relativo alla scadenza dei termini di legge consentiti per l'opposizione di terzi.

A questo punto tra l'autorità ed il proprietario può essere stipulato l'atto di cessione volontaria, che deve essere trascritto entro 15 giorni (**commi 9 e 10**).

A completamento della procedura segue l'immissione in possesso e l'esecuzione del D.E. (**comma 11**).

L'autorità espropriante disporrà il deposito della indennità e relative maggiorazioni di cui all'art. 45 T.U. presso la Cassa DD.PP. nei seguenti casi:

- qualora il proprietario, pur avendo condiviso l'indennità offerta, non dichiari l'assenza di diritti di terzi sul bene (**art.20 comma 12**)
- non depositi entro i termini la documentazione attestante la piena e libera proprietà del bene (**art.20 comma 12**)
- non si presti a ricevere la somma accettata (**art.20 comma 12**)
- non dichiari di avere assunto ogni responsabilità in ordine ai diritti di terzi (**art.26 comma 2**)
- non presti la garanzia richiesta (**art.26 comma 2**)
- non depositi in tempo utile la liberatoria alla riscossione dell'indennità da parte del titolare dell'ipoteca eventualmente gravante sul bene (**art. 26 comma 3**)
- se vengono presentate opposizioni di terzi al pagamento dell'indennità

Al proprietario, del cui bene è stata operata l'immissione del bene, spettano gli interessi legali maturati, sull'importo della rata di acconto, di cui all'art. 20 comma 6, dalla data di presa in possesso alla data di pagamento del citato acconto, nonché gli interessi legali dalla data di presa in possesso a quella di corresponsione del saldo.

#### **RISPOSTA NEGATIVA DEL PROPRIETARIO ( comma 7)**

Nel caso di non condivisione, al proprietario è notificato l'invito a comunicare, entro venti giorni, se intende avvalersi del procedimento di cui all'art. 21 comma 2 previsto per la designazione di una commissione di tre tecnici.

#### **NESSUNA RISPOSTA (comma 14)**

Operando il meccanismo del silenzio-rifiuto, decorsi inutilmente trenta giorni dalla notifica dell'atto, l'autorità dispone, entro trenta giorni, il deposito della somma, ridotta del 40% se area edificabile, senza le maggiorazioni previste dall'art.45 se area non edificabile, nonché l'emissione ed esecuzione del D.E.

Sui tempi di emissione del D.E. l'autorità può decidere il momento in cui emanare il D.E., che comunque non potrà avvenire prima del pagamento o del deposito dell'indennità

#### **ART. 21**

Se manca l'accordo sulle indennità di espropriazione, il responsabile del procedimento forma l'elenco delle ditte che non hanno concordato l'indennità e le invita a comunicare, entro venti giorni, se intendono avvalersi di un collegio di tecnici, di cui alla procedura prevista dal comma 2 art. 21.

**NEL CASO AFFERMATIVO ( comma 3 )** è auspicabile che venga nominato un unico tecnico in rappresentanza di tutti. In caso contrario, infatti, si ritiene che l'autorità espropriante sia tenuta ad

accettare la nomina di più tecnici e, conseguentemente, di altrettanti colleghi , ciò che , oltre ad essere meno garante per tutti i proprietari , può comportare un ritardo nelle procedure ed un incremento delle spese.

Una seconda ipotesi è quella che l'autorità (ovvero il dirigente dell'ufficio espropri), previo accordo tra le parti, proceda al sorteggio per l'individuazione di un unico perito per tutti, che assieme a quello nominato dall'autorità ed a quello nominato dal tribunale, formerà la commissione che dovrà presentare la relazione di stima nel termine di novanta giorni dalla nomina del terzo perito.

Si ritiene che il pagamento dell'indennità definitiva possa disporsi previa verifica di tutte le condizioni previste per il pagamento dell'indennità provvisoria, ovvero dopo che il proprietario documenti l'assenza di diritti di terzi, o dopo che assuma ogni responsabilità in ordine ad eventuali diritti di terzi, se del caso prestando idonea garanzia, o dopo avere acquisito l'autorizzazione al pagamento da parte di eventuale titolare di ipoteca sul bene .

Analizziamo i casi possibili sull'indennità definitiva determinata dal collegio dei tecnici.

1) Indennità determinata maggiore dell'indennità provvisoria.

*In questo caso viene disposto il deposito presso la Cassa DD.PP della quota integrativa, tenendo conto dell'art. 37 c. 2.*

2) Indennità determinata inferiore all'indennità provvisoria.

*In tale ipotesi l'autorità ( ovvero il dirigente dell'ufficio espropri) disporrà il recupero della somma eccedente.*

OVE L'INTERESSATO NON RISPONDA entro i succitati venti giorni ( **comma 15**), l'autorità ( ovvero il dirigente dell'ufficio espropri) chiede la determinazione dell'indennità definitiva alla Commissione Provinciale, che vi provvede entro 90 giorni.

Della relazione di stima depositata, l'autorità (ovvero il dirigente dell'ufficio espropri) ne dà comunicazione all'interessato (**art.27 c.1 e art. 21 c.16**) e, decorsi i successivi trenta giorni, autorizza il pagamento dell'indennità oppure ordina il deposito della somma ai sensi dell'art. 20 comma 14 e secondo che l'interessato accetti o che non lo manifesti espressamente ( **art.21 c.12**), quindi emette il D.E (**art.27 c.3**).

## **ART. 22**

Nei casi previsti da questo articolo, l'autorità (ovvero il dirigente dell'ufficio espropri) può emettere ed eseguire il D.E. senza particolari indagini o formalità ed occupare il bene senza indugio.

Vengono omessi l'avviso dell'avvio del procedimento, la notifica ai proprietari dell'elenco dei beni da espropriare, la possibilità di presentare osservazioni, la possibilità di indicare il valore che ritengono abbia il bene.

Il proprietario ha trenta giorni di tempo dall'immissione in possesso per comunicare se condivide l'indennità.

### **RISPOSTA POSITIVA (comma 3)**

*L'autorità (ovvero il dirigente dell'ufficio espropri), previa verifica di tutte le condizioni previste per il pagamento dell'indennità provvisoria, dispone il pagamento dell'indennità entro sessanta giorni e senza applicare la riduzione del 40% di cui all'art. 37 c.1.*

*Non si procede al pagamento, ma al deposito della somma presso la Cassa DD.PP. qualora la verifica di cui al precedente comma non sia completamente espletata.*

### **RISPOSTA NEGATIVA (comma 4)**

*Il proprietario può chiedere, entro trenta giorni, l'applicazione della procedura di cui all'art. 21 comma 2 e, se non condivide la relazione del collegio, proporre l'opposizione alla stima.*

### **ASSENZA DI RISPOSTA (comma 5)**

*L'autorità (ovvero il dirigente dell'ufficio espropri) chiede la determinazione dell'indennità alla Commissione provinciale, che provvede entro trenta giorni. L'autorità ne dà comunicazione al proprietario e dispone il deposito della somma presso la Cassa DD.PP.*

In tutti i casi il pagamento o il deposito dell'indennità avviene successivamente all'emissione del D.E., al contrario della procedura ordinaria .

## **ART. 22bis**

Nei casi previsti da questo articolo l'autorità può emanare il D.E., determinando l'indennità provvisoria e disponendo l'occupazione anticipata del bene.

Il decreto è notificato al proprietario, che ha trenta giorni di tempo dall'immissione in possesso per eventuali osservazioni.

### **RISPOSTA POSITIVA (comma 3)**

*Il proprietario ha trenta giorni di tempo per inoltrare all'autorità espressa dichiarazione di accettazione. In tal caso allo stesso è riconosciuto un acconto dell'80% dell'indennità accettata previa autocertificazione attestante la piena e libera proprietà del bene. Nel caso che l'immobile sia gravato da diritti di terzi, si procede ugualmente all'occupazione anticipata del bene, ma non al pagamento dell'acconto, mentre la procedura seguita è quella prevista dagli artt. 20 e 26 per il pagamento o il deposito dell'indennità provvisoria.*

*Dopo avere acquisito la documentazione sulla piena e libera proprietà del bene, l'autorità dispone la corresponsione del saldo dell'indennità accettata.*

### **RISPOSTA NEGATIVA**

*Il proprietario può chiedere, entro trenta giorni, l'applicazione della procedura di cui all'art. 21 comma 2 e, se non condivide la relazione del collegio, proporre l'opposizione alla stima.*

### **ASSENZA DI RISPOSTA**

*Siamo nelle ipotesi di silenzio rifiuto.*

*Al proprietario è dovuta, oltre alla indennità di esproprio, anche l'indennità di occupazione, computata ai sensi dell'art. 50 ( **comma 5**).*

## **ART.23**

Il D.E. è un atto traslativo della proprietà e non è ricettizio.

Il D.E. va emanato secondo le modalità elencate nell'articolo comma 1.

*Esso va emesso, e ne viene data esplicita menzione sulle circostanze anche quando:*

- 1- il proprietario, pur avendo percepito l'indennità, non sottoscriva la cessione volontaria (art. 20 c. 9)
- 2- il proprietario, pur avendo condiviso l'indennità, non dichiara l'assenza di diritti di terzi (art. 20 c. 12), oppure
- 3- non dichiara l'assunzione di responsabilità in ordine ai diritti di terzi( art. 26 c.2), oppure
- 4- non presta la garanzia richiesta (art. 26 c.2), oppure
- 5- non deposita in tempo utile la liberatoria alla riscossione dell'indennità da parte dell'eventuale titolare di ipoteca

La notifica del D.E. può avere luogo contestualmente alla sua esecuzione (**comma 3**).

Un estratto del D.E. è trasmesso entro cinque giorni per la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica o nel Bollettino Ufficiale della Regione nel cui territorio si trova il bene, oltre ad essere pubblicato sul sito internet del beneficiario dell'espropriazione.

Riassumiamo in breve i casi in cui è regolamentato il momento dell'emanazione del D.E.:

- art. 8 comma 1
- art. 20 comma 9
- art. 20 comma 11
- art. 20 comma 12
- art. 20 comma 14
- art. 22 commi 1 e 2
- art. 23 comma 1
- art. 26 comma 11
- art. 27 comma 3

**ART.38**

Nel caso di espropriazione di costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale, cioè al giusto prezzo che avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita.

Tale criterio di valutazione sembra escludere la sua applicazione all'area di sedime su cui insiste il fabbricato, in quanto essa costituisce parte integrante della costruzione stessa.

Tale principio si applica anche con riguardo ad eventuali cortili interni che siano privi di una propria autonomia catastale o di una rendita propria.

Si ritiene estensibile agli edifici condonati ed a quelli accertati in conformità.