



Roberto Funaro

Chiarimenti e indicazioni al perito che debba affrontare la stima di beni soggetti a vincoli o restrizioni.

EDILIZIA ED ESPROPRIO

L'insieme delle costruzioni presenti sul territorio nazionale costituisce il cosiddetto "Patrimonio Nazionale". Qualunque costruzione o terreno rappresentano un bene economico, avente un proprio valore sul mercato a prescindere da chi sia il proprietario (beni pubblici o privati).

Pertanto quando un immobile o terreno non sono soggetti a vincoli che ne limitano la commercializzazione si parla di Libero Mercato, dove il prezzo viene determinato dalle caratteristiche soggettive ed oggettive del bene stesso in relazione al rapporto domanda - offerta vigente in un preciso arco di tempo.

Poiché spesso il tecnico si trova ad operare su beni soggetti a vincoli o restrizioni, credo sia opportuno distinguere in quale ambito il perito si trova ad operare e quale è la tipologia edilizia a cui il bene oggetto di stima fa riferimento.

Si parla quindi di **Edilizia agevolata** ogni qual volta ci troviamo in presenza di finanziamenti pubblici (Stato, Regione, Comuni) in conto capitale, cioè a fondo perduto o in

Si parla di Edilizia agevolata in presenza di finanziamenti pubblici.

conto interessi, cioè (erogato attraverso un mutuo) restituito nel tempo con un certo interesse. L'agevolazione di fatto è rappresentata dal saggio di interesse parzialmente sostenuto dall'ente pubblico. Tale tipologia edilizia essendo oggetto di benefici finanziari pubblici va da sé che sia soggetta a condizioni particolari circa la sua alienabilità.

Per **Edilizia convenzionata** si intende quella vincolata da atti pubblici che ne limitano le modalità di vendita nonché le forme d'uso. Nasce attraverso un

Per Edilizia convenzionata si intende quella vincolata da atti pubblici che ne limitano le modalità di vendita.

L'Edilizia sovvenzionata è quella totalmente a carico dello Stato.

rapporto garantito da un contratto tra un privato ed un ente pubblico detto "Convenzione". Una forma di convenzione è quella in cui un ente concede la proprietà o il diritto di superficie, per un certo numero di anni, di un terreno ad un prezzo inferiore a quello di mercato, a condizione che il beneficiario (privato, impresa cooperativa) si impegni a realizzare su di esso un fabbricato rispondente allo strumento urbanistico vigente, per sé o di destinarlo alla vendita o alla locazione a prezzi e canoni prefissati. Altra formula di edilizia convenzionata è rivolta ai privati già proprietari di terreni, con l'impegno di vendere o locare in futuro gli immobili edificati a seguito di tale rapporto a prezzi convenzionati in cambio dell'esonero o della riduzione da parte del Comune degli oneri di costruzione.

L'Edilizia sovvenzionata è quella totalmente a carico dello Stato, in quanto ad esso appartiene. La sua realizzazione così come la sua gestione è affidata ad Enti istituzionali (ex Istituti Autonomi Case Popolari) ed è mirata alle classi sociali meno abbienti.

Detto ciò, si parla ormai sempre più spesso di edilizia pubblica realizzata a carico dei Comuni ed è quindi necessario far capire in che modo questi ultimi possano individuare, acquisire e destinare aree a nuove edificazioni. Tale procedura di intervento è definita come "Esproprio per pubblica utilità".

L'espropriazione è quell'istituto di diritto pubblico in base al quale un soggetto previo pagamento di un giusto indennizzo viene privato, in tutto o in parte, di uno o più beni di sua proprietà per causa di pubblico interesse legalmente dichiarata. Tutto ciò viene sancito sia dall'articolo 42, 3° comma della Costituzione che dall'articolo 834 del Codice Civile.

Molteplici sono state le leggi in materia a partire dalla prima la n. 2359 del 25/06/1865 che contemplava come finalità dell'esproprio solo "l'esecuzione di opere di pubblica utilità" fissando l'indennizzo al "giusto prezzo che a giudizio di periti avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita", passando poi dalla n. 1150 del '42, alla Legge Tampone del '68 nonché alla Bucalossi del

'77 e così via. Finché dopo più di un secolo di normativa il legislatore ha provveduto a riordinare tutta la legge in un unico provvedimento chiamato "Testo unico sugli espropri" D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 entrato poi in vigore nel 2003.

Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 16 agosto 2001 n. 189 il sopraccitato Testo Unico si prefigge di semplificare la procedura di esproprio, creando uno strumento applicabile in ogni caso. Il decreto di esproprio, può essere emanato solo se la previsione dell'opera da realizzare è contenuta nello strumento urbanistico generale, se è stata dichiarata la pubblica utilità del suolo e se vi è stata una determinazione almeno parziale e provvisoria della indennità di esproprio. Una volta approvato il piano urbanistico generale, contenente la previsione di un'opera di pubblica utilità, scatta il vincolo preordinato con durata quinquennale; se nell'arco di questo tempo non viene dichiarata la pubblica utilità del suolo il vincolo decade.

Successivamente, l'autorità competente (cioè quella che realizza l'opera) notifica a cia-



Molteplici sono state le leggi in materia di esproprio per pubblica utilità e, dopo più di un secolo di normativa, il legislatore ha provveduto a riordinare tutta la legge in un "Testo unico sugli espropri".



scun proprietario i beni da espropriare e quali sono gli indennizzi offerti. Se il proprietario non presenta osservazioni ed accetta l'indennità provvisoria, questa gli verrà corrisposta entro il termine di sessanta giorni. In caso di contestazione della valutazione ciascuna delle parti nomina un tecnico di parte oltre un terzo nominato dal Tribunale civile scelto tra coloro che risultano inseriti nell'albo dei periti e consulenti del Tribunale nel cui municipio si trovi il bene. Per quanto concerne la indennità per le aree edificabili quella prevista è pari alla media del valore venale e del reddito domenicale rivalutato (moltiplicato per dieci), ridotta del 40%. Altresì per le aree non edificabili si fa riferimento al valore agricolo, tenendo conto delle colture praticate e dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.

Così con il Testo Unico si è ristabilita la regola in base alla quale prima si espropria e poi si realizza l'opera, la quale non può avere inizio se prima il decreto di esproprio non viene trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari. Inoltre con l'espropriazione del drit-

to di proprietà decadono tutti gli altri diritti reali o personali gravanti sul bene espropriato. Quindi, trascorso il termine di trenta giorni dalla notifica dell'atto determinativo dell'indennità provvisoria, l'autorità espropriante ordina il pagamento delle indennità accettate. Se l'opera però non sarà realizzata o cominciata entro il termine di anni dieci, l'espropriato può sempre chiedere che sia accertata la decadenza della dichiarazione di pubblica utilità e che sia disposta la restituzione del bene espropriato oltre il pagamento di una somma a titolo di indennità.

Per concludere, va ricordato che l'articolo 58 elenca tutte le norme precedenti che vengono così abrogate.

Con il Testo Unico si è ristabilita la regola in base alla quale prima si espropria e poi si realizza l'opera.