

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Rivoluzione francese → normativa di legge: la proprietà privata, salvo indennizzo, può essere espropriata per pubblica utilità.

L'ESPROPRIAZIONE: - parziale

- totale
- permanente
- temporanea

LEGGE 25/1865 n°2359:

Dichiarazione di pubblica utilità:

Il bene deve essere concreto. A tutela dell'espropriando la legge dà un indennizzo come se il soggetto vendesse il bene in trattazione di compravendita. L'ente espropriante deve esporre il perché dell'esproprio. L'espropriazione deve attenersi al motivo, al progetto iniziale.

Soggetti:

Stato (titolare della potestà di espropriazione); un ente pubblico (regione, provincia o comune)

Tra enti pubblici non c'è obbligo di indennizzo, viceversa tra pubblici e privati. L'espropriante deve mostrare l'interesse pubblico dell'opera. L'espropriato di solito è un privato.

Oggetto:

di espropriazione è un bene materiale. Superficie, usufrutto (diritto reale di godimento di un bene altrui) → l'usufrutto è oggetto di indennizzo.

ESPROPRIAZIONI:

1° periodo o preliminare → dichiarazione di pubblica utilità del bene, domanda di espropriazione e si conclude col decreto di espropriazione di pubblica utilità.

2° periodo o esecutivo → elenco dei beni da espropriare, accertamento, si conclude con l'indennità di esproprio.

3° periodo o conclusivo → momento dell'espropriazione in cui la ditta (ente pubblico) entra in possesso del bene e si chiude col decreto del prefetto (nelle mani sia dell'espropriante che dell'espropriato).

Gli stimatori sono chiamati per:

- a) espropriazione permanente totale
- b) " " parziale
- c) retrocessione di beni espropriati
- d) occupazione temporanea parziale o totale

INDENNITA' PER ESPROPRIAZIONI PERMANENTI TOTALI

Art. 39 della legge 1865

Vale per tutto il fondo rustico. L'indennità → giudizio che per i due periti (stima doppia) avrebbe avuto l'immobile nel caso di compravendita. Riguarda *l'espropriante e l'espropriato*. Il bene ha un valore e la divisione non va fatta in base al reddito ma PER LEGGE in base al valore.

Il valore d'affezione del bene non ha importanza.

La valutazione e i valori dei beni → fa fede la data del decreto di espropriazione. La lettera d'incarico deve avere quella data precisa.

Il bilancio dell'azienda non deve tener conto della suscettività ma deve essere ordinario.

[La suscettività → quando la realtà del fondo rustico lo dimostra: aggiunte o detrazioni (Vf=Vo+aggiunte-detrazioni)]

È più auspicabile in montagna → aziende florovivaistiche.

Se vengono effettuati miglioramenti dopo la pubblicazione, non vengono contati.

Oltre all'indennizzo, vengono sommati eventuali danni immediati o futuri (frutti pendenti, anticipazioni culturali).

INDENNITA' PER ESPROPRIAZIONE PERMANENTE PARZIALE

Art. 40 della legge 1865

Differenza fra il valore di mercato che avrebbe avuto l'immobile prima dell'esproprio e il valore di mercato che avrebbe avuto la residua parte dopo l'esproprio.

Doppia stima e disegno. All'indennità vanno calcolati i DANNI immediati e FUTURI (si quantificano a forfait e consistono in una mancata coltivazione o reddito per un certo numero di anni). Se è presente un'ipoteca, si prescinde da qualsiasi simile per la stima che è ordinaria.

Art. 41: se vi è un vantaggio speciale immediato della parte non espropriata →

- se è minore del quarto dell'indennità → si detrae dall'indennità
- se è superiore al quarto dell'indennità e questa supera il quarto del giusto prezzo dell'intero immobile, l'espropriato può cedere l'immobile all'espropriante che può rifiutarsi e chiedere una liquidazione non inferiore ai $\frac{3}{4}$ dell'indennità stimata con l'art.40.

RETROCESSIONE DEI BENI ESPROPRIATI PER PUBBLICA UTILITA'

Art. 60-62-63

Clausola A → la mancata esecuzione dei lavori entro i termini. Il vecchio proprietario può chiedere la retrocessione dell'immobile.

Clausola B → utilizzo dell'immobile espropriato per una destinazione diversa dallo scopo iniziale.

In tal caso l'espropriato deve dare all'espropriante la somma di denaro che ha ricevuto a titolo di indennità salvo che non siano state fatte al fondo opere che ne abbiano aumentato il valore.

In base al D.L. 11 marzo 1923 n. 691: *l'espropriato deve all'espropriante un prezzo corrispondente al valore di mercato dell'immobile al momento della retrocessione.*

INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Sottrarre al proprietario dell'immobile il relativo godimento parziale o totale per un periodo determinato di tempo. L'indennità di occupazione va determinata e pagata all'inizio dell'occupazione stessa e consiste nel risarcimento al proprietario di:

- danni immediati temporanei o permanenti dalla fine dell'occupazione
- mancati redditi durante il periodo di occupazione
- spese per ripristino dell'immobile riferite al termine dell'occupazione

ESEMPIO:

Pescheto 8.75.20 ha

Esproprio di 1 ha x passaggio di strada

Momento di stima: 10° anno

$V_o = 77.850.771 * 8.75.20 = 681.349.948$

$V_c = V_a - V_b$

$8.75.20 - 1.00.00 = 7.75.20$ ha

$V_o = 77.850.771 * 7.75.20 = 603.499.176$

Indennizzo = $681.349.948 - 603.499.176 = 77.850.771$

Legge Bucalossi (colt. diretto, az. fuori dal centro abitato)

Indennizzo provvisorio = $77.850.771 * 3 = 233.552.313$

Indennizzo totale = indennizzo + Vss

$V_{ss} = V_m - V_o \rightarrow 155.665.522 - 77.850.771 = 77.814.751$

Indennizzo totale = $233.552.313 + 77.814.751 = 311.367.064$

LEGGE del 15/01/1885 n.2892 per il risanamento della città di NAPOLI

Per costruire gli impianti fondiari, abbattere le case fatiscenti o parti di esse. Per il Comune di Napoli ciò significava un grave danno economico se si fosse seguita la legge del 1865.

Art. 13: l'indennità ai proprietari fosse determinata sulla media del VALORE VENALE (valore di mercato dell'immobile come compravendita) e dei FITTI COACERVATI (affitti tra proprietario e inquilino) dell'ultimo decennio con data CERTA. Se non vi sono i fitti si ricorre all'IMPONIBILE netto agli effetti delle imposte sui terreni e sui fabbricati.

$$\text{Indennizzo} = \frac{V_v + 10fitti}{2}$$
 (espropriazione totale)

$$\text{Indennizzo} = \frac{V_{va} + 10I_{ca}}{2} - \frac{V_{vp} + 10I_{cp}}{2}$$
 (espropriazione parziale) I_{ca} =imp.cat. ante I_{cp} =i.cat. post.

Legge "casa" 22/10/1971 n.865 con integrazione della legge 28/01/1977 n.10 "norme per l'edificabilità dei suoli" → LEGGE BUCALOSSI

Definisce i Piani per gli insediamenti Produttivi (PIP).

Art. 42 della Costituzione: fissa i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale x renderla accessibile a tutti.

Art. 832 del 1942 del Cod.Civ. → il proprietario ha diritto di godere delle cose in modo pieno ed esclusivo entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

Il *concessionario* per ottenere la concessione edilizia è obbligato:

- pagamento di un contributo ad Enti pubblici (= spese di urbanizzazione e costo di produzione)
- adeguarsi agli strumenti urbanistici (altezza, tubi, ecc.)

La concessione di edilizia è irrevocabile e trasferibile da un proprietario a un altro.

PPA → Programmi pluriennali di attuazione per prevedere le modalità di utilizzazione delle aree espropriate.

INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

I proprietari devono essere indennizzati e l'indennizzo è il valore venale

L'area agricola → 90.000.000/ha

L'area edificabile → 370.000.000/ha

1977 → valore agricolo medio dei terreni considerati liberi dai vincoli dei contratti agrari.

1) Per le aree al di fuori della perimetrazione dei centri edificati: I = valore agricolo medio delle Singole qualità di coltura effettivamente praticate.

Proprietario: sovrapprezzo del 50% dell'indennità

Coltivatore diretto: indennità x 3

2) Per le aree nei centri abitati: I = da 2 a 5 volte il valore pattuito dell'area se in comuni con < 100.000 abitanti

Da 4 a 10 se > 100.000 abitanti

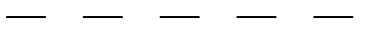
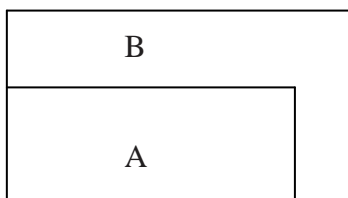
3) Per le aree edificate o urbanizzate: I = somma del valore dell'ara e del valore di riproduzione delle opere di urbanizzazione e delle costruzioni tenendo conto del loro stato di conservazione.

Se un edificio è fatiscente, devo calcolare anche i costi di abbattimento.

SERVITU' PREDIALI

PREDIALE = servitù del fondo

Codice Civile → la servitù prediale è un onere che grava su un fondo a favore di un altro fondo appartenente a diverso proprietario.



Tutto il fondo + la strada appartiene ad A ma la strada è utilizzata dal fondo B.

A = *fondo serviente*

B = *fondo dominante* (riceve il beneficio)

Se A e B sono amici → stipulare un contratto di servitù → SERVITU' VOLONTARIA

Se A e B non sono d'accordo → chiedere al Tribunale il passaggio e il Giudice obbliga il fondo A a dar passaggio a B → SERVITU' COATTIVA

SERVITU' PERMANENTE: dura + di 9 anni

SERVITU' TEMPORANEA: dura - di 9 anni

SERVITU' APPARENTI: o visibile, quando si vede ad esempio la strada

SERVITU' NON APPARENTI (tra privati): passaggio di un corso d'H₂O interrato (ROGGE) e se sono state tombinate → non - visibilità. Bisogna controllare gli estratti catastali.

SERVITU' CONTINUE: il passaggio è continuamente utilizzato ogni anno

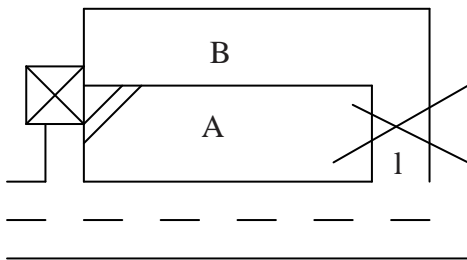
SERVITU' NON CONTINUE: (transumanza di greggi) si dice discontinua perché è solo per un certo periodo dell'anno.

COME SI COSTITUISCONO LE SERVITU':

- Contratto: atto scritto registrato all'Ufficio Atti Privati
- Usucapione: dare a titolo gratuito un pezzo di terreno e entro 10 o 20 anni questo può diventare proprietà del nuovo proprietario.
- Destinazione padre di famiglia per testamento: il figlio che riceve A deve dare il passaggio alla proprietà B. I genitori devono decidere come dividere il bene.
- Disposizione di legge: se in montagna metto un ripetitore, per legge va dato il passaggio per accedere alla manutenzione.

NORME:

il diritto di servitù dà diritto al passaggio di altre funzioni fondamentali per legge su quella superficie. Se la strada è stata stipulata di 3 m deve essere tale. Il *fondo dominante* non può aggravare la servitù del *serviente*. Quando il *fondo serviente* riceve un beneficio per cui può diminuire la sua servitù, il fondo *dominate* la deve accettare.



Il fondo A decide che B deve andare nell'altra strada e B non può rifiutare.

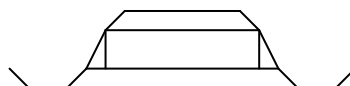
ESTINZIONE DI SERVITU': se è temporanea (- 9 anni) alla scadenza non c'è più

PRESCRIZIONE: dopo tot. anni

CESSAZIONE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

Le servitù per contratto coattivo (imposto dal giudice) non devono gravare o arrecare danno oltre al normale uso al fondo serviente.

La larghezza (l) della strada =



Allo stimatore compete la determinazione dell'indennizzo e la costituzione di una servitù di passaggio.

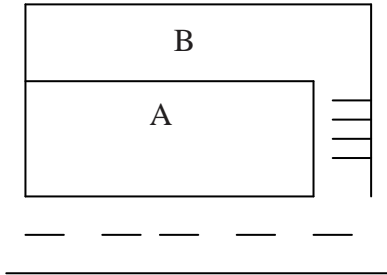
$$\text{IND} = \text{VoA} + \frac{\text{imp}}{i} + \text{F.P./A.C.} + \text{danni}$$

VoA = valore dell'Azienda

Imp. = imposte = RD/ha

FP/AC = Vss

Danni = eventuale tratto di terreno danneggiato dall'opera. (Vss)



L'area tratteggiata = 600m²

PESCHETO: Vo/ha = 77.850.771

$$\text{VoInd} = \frac{77.850.771 * 600}{10.000} = 4.671.046$$

$$\text{imp.}: \text{RD/ha} = 360.000 + 5\% = 378.000 \text{ £/ha} \quad 378.000/10.000 * 600 * 0.07 = 324.000$$

$$V_{10} = 155.665.522$$

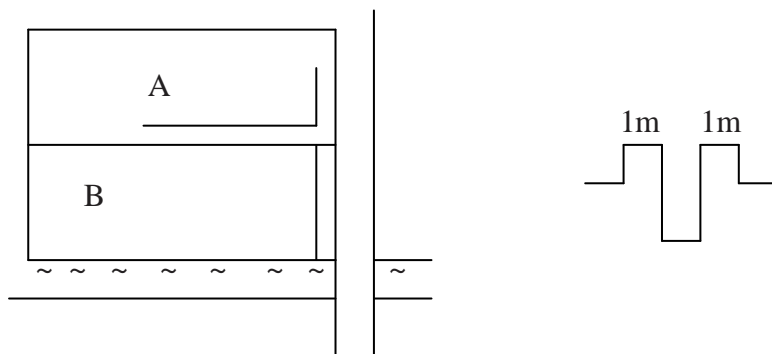
$$V_{ss} = V_m - V_o = \frac{77.814.751}{10.000} * 600 = 4.668.885$$

Se vi sono danni se ne deve quantificare l'area. Ho un danno ad altri 100m² →

$$V_{ss} = \frac{77.814.751}{10.000} * 100 = 778.147$$

$$\text{IND} = 4.671.046 + 324.000 + 4.668.885 + 778.147 = 10.442.078$$

ACQUEDOTTO COATTIVO:



L'acquedotto che dal fondo B passa ad A ha un'area di 300m² + 50m² che sono gli argini

$$\text{IND} = \text{VoA} + \frac{\text{impA}}{i} + (\text{VoB} + \frac{\text{impB}}{i}) * 50\% + \text{F.P./A.C.} + \text{danni}$$

$$\text{VoA} = 77.850.771/10.000 * 300 = 2.335.523$$

$$\text{ImpA} = 378.000/10.000 * 300 * 0.07 = 162.000$$

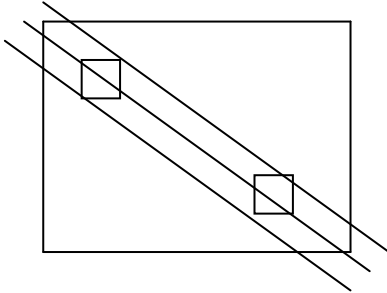
$$VoB = 77.850.771/10.000*50 = 3890253$$

$$ImpB = 378.000/10.000*50*0.07 = 27.000$$

$$Vss = Vm-Vo/10.000*350 = 2.724.776$$

$$IND = 2.335.525 + 162.000 + (389.253 + 27.000)*1/2 + 2.724.776 = 5.430.427$$

ELETTRODOTTO COATTIVO:



$$IND = VoA + \frac{impA}{i} + (VoB + \frac{impB}{i}) * 1/4 + F.P./A.C. + danni$$

$$VoA = Vo \text{ dei tralicci (5x5)}$$

$$VoB = Vo \text{ dei fili (500m2)}$$

$$VoA = 77.850.771/10.000*50 = 389.253$$

$$ImpA = 378.000/10.000*50*0.07 = 27.000$$

$$VoB = 77.850.771/10.000*500 = 3.892.538$$

$$ImpB = 378.000/10.000*500*0.07 = 270.000$$

$$Vss = 77.814.751/10.000*550 = 4.279.550$$

$$IND = 389.253 + 27.000 + (3.892.538 + 270.000)*1/4 + 4.279.550 = 5.736.437$$

METANODOTTO:

$$IND = VoA + imp + 1/2 \text{ valore sup. (ai due lati della fascia centrale con limitazioni arboree)} + F.P./A.C. + danni$$

SERVITU' PERSONALI

- Usufrutto = uso del bene di proprietà di un'altra persona

Per LEGGE: l'usufruttuario può godere della casa come se fosse proprietario traendone tutti i benefici ma con l'obbligo di rispettare la destinazione ECONOMICA. Si acquisisce il diritto per successione o per usucapione. È limitato nel tempo, non si può trasmettere per via ereditaria. È a fecondità ripetuta; cioè da reddito. L'usufruttuario deve mantenere in efficienza il bene senza Alterare la destinazione economica.

Valore del diritto dell'usufruttuario

Accumulazione iniziale di tutti i redditi al netto delle spese che spettano all'usufruttuario dal momento della stima alla fine della durata dell'usufrutto.

$$Vdu = Ru \frac{qn-1}{i * qn}$$

Vdu = valore del diritti dell'usufruttuario
 Ru = reddito medio annuo
 n = anni di durata dell'usufrutto
 r = saggio di sconto commerciale

L'usufrutto su di un fondo rustico:
$$V_{du} = \frac{B_{fu} \cdot qn - 1}{i * qn}$$

Valore del diritto del nudo proprietario

Valore del bene oggetto di usufrutto scontato degli anni della vita probabile dell'usufruttuario:

$$V_{np} = V_n * 1/qn$$

Valutazione dell'usufrutto a scopi fiscali (legge 1/1/73)

Il valore imponibile della nuda proprietà è dato per differenza tra il valore della piena proprietà (V_{pp}) e il valore dell'usufrutto (V_u) determinato con nuove norme del tutto particolari.

Annualità (a) = V_{pp} * saggio legale (2.5%)

$V_u = a$ * coefficiente variabile in base all'età dell'usufruttuario

ESEMPIO:

$V_{pp} * i = a$

Appartamento di 100 m² ; anni fabbricato:30 ; età usufruttuario: 55

$3.250.000\text{€}/\text{m}^2 * 100\text{m}^2 = 325.000.000$

$325.000.000 * 0.78 = 253.500.000$

$253.500.000 * 2.5\% = 6.337.500$

$V_u = a * \text{coeff. età}$

$V_u = 6.337.500 * 26 = 164.775.000$ (il coniuge superstite ha ereditato dall'altro)

$V_{np} = V_{pp} - V_u$

$V_{np} = 160.225.000$

RENDITA: diritto nei confronti per chi cede per contratto un bene ad un'altra persona ricevendo in cambio un corrispettivo periodico (annuale, mensile ecc.).

RENDITA PERPETUA: un *beneficiario* cede per contratto ad un *debitore* un capitale per ottenerne come corrispettivo una *prestazione perpetua* di denaro o altro.

RENDITA VITALIZIA: un *beneficiario* (vitaliziario) cede al *debitore* un bene in cambio di una prestazione periodica in denaro o altro per tutta la sua esistenza (vita natural durante) → contratto di vitalizio.

Problemi estimativi alla rendita perpetua:

- *determinare la rendita annua al beneficiario:* dopo aver calcolato il valore di mercato del bene (V) la rendita annua = interessi annui sul valore calcolato:

$$a = V * i$$

(i =saggio commerciale 4%)

- *valutare il diritto del beneficiario (V_b):* nel caso di riscatto immediato il V_b è uguale alla capitalizzazione della rendita perpetua con saggio legale (2.5%):

$$V_b = a / \text{saggio legale}$$

Nel caso in cui il riscatto avvenisse fra n anni:

$$V_b = \frac{a * qn - 1}{i * qn} + \frac{a}{\text{saggio legale}} * \frac{1}{qn}$$

- *valutare l'immobile gravato da rendita:* (V_o) dal valore di mercato più probabile del bene fondiario (V_f) si detrae il V_b :

$$V_o = V_f - V_b$$

Problemi estimativi alla rendita vitalizia:

- *determinare l'ammontare della rendita annua:*

@ se il proprietario cede l'immobile alla sua morte allora: $a = Sn * \frac{i}{qn-1}$.

@ se il vitalziario cede l'immobile subito al contratto allora:

$$a = So * \frac{i * qn}{qn-1}$$

@ valutare il vitalizio (Vv):

$$Vv = a * \frac{qn-1}{i * qm}$$

Vv = valore vitalizio
m = anni di vita probabile residua del beneficiario

@ valutare l'immobile gravato da rendita vitalizia: $Vo = Vf - Vv$