

## FABBRICATI INDENNITÀ

**NOZIONE** - Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale. Qualora la costruzione ovvero parte di essa sia stata realizzata in assenza della concessione edilizia o della autorizzazione paesistica, ovvero in difformità, l'indennità è calcolata tenendo conto della sola area di sedime in base all'articolo 37 ovvero tenendo conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente. Ove sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione, l'autorità espropriante, sentito il Comune, accerta la sanabilità ai soli fini della corresponsione delle indennità.

**QUESTIONI E APPLICAZIONI** - Il principio per cui, agli effetti dell'indennità di espropriazione o del risarcimento del danno, il valore dei fabbricati deve essere considerato in aggiunta al valore del suolo, effettuandosi la liquidazione con riferimento al valore di mercato per l'edificio (comprensivo di area di sedime, che da esso non è scindibile né autonomamente apprezzabile), senza che rilevi il fatto che il fabbricato sia destinato dall'espropriante alla demolizione, non trova applicazione quante volte il fabbricato risulti privo di autonomia funzionale o abbia scarsa consistenza economica rispetto al suolo, oppure sia in condizioni talmente fatiscenti da consigliarne la demolizione con riedificazione.

**OBIETTIVI DI FONDO** - L'espropriazione di fabbricati, soprattutto quando si tratta di quelli di abitazione, è sicuramente l'ipotesi più grave di esproprio che può colpire un privato e pertanto da sempre è stato riconosciuto dal legislatore un indennizzo al valore venale. Ovviamente le opere abusive non sanabili non possono essere in alcun modo indennizzate.

## FASI PROCEDURA ESPROPRIATIVA

**GENERALITÀ** - La procedura espropriativa si articola in quattro fasi: 1) sottoposizione del bene al vincolo preordinato all'esproprio; 2) dichiarazione di pubblica utilità dell'opera da realizzare; 3) determinazione dell'indennità di espropriazione; 4) emissione del decreto di esproprio.

**QUESTIONI E APPLICAZIONI** - L'espropriazione costituisce la forma più incisiva di esplicazione del potere ablatorio, divenuto strumento insostituibile per realizzare opere pubbliche e attuare una equilibrata e corretta pianificazione urbanistica e industriale. Il procedimento espropriativo può essere utilizzato in realtà anche per interventi diversi dalle opere pubbliche, come nel caso di acquisizione, a beneficio della collettività, di immobili per i quali non è prevista una concreta trasformazione o alterazione, oppure nel caso di esproprio di aree a favore dei privati per interventi produttivi.

**OBIETTIVI DI FONDO** - La materia delle espropriazioni per pubblica utilità è una delle più delicate e complesse del diritto amministrativo, con risvolti significativi di diritto civile ed interferenze da parte della Corte europea dei diritti dell'uomo. Vi è il coinvolgimento di numerosi principi ed interessi costituzionalmente rilevanti. Vengono in considerazione aspetti di notevole rilievo sociale e di finanza pubblica. Per tutti questi motivi il procedimento di esproprio è disciplinato in modo rigoroso dal testo unico espropri ed è finalizzato al contemperamento dei vari interessi.

## FINALITÀ

**GENERALITÀ** - Scopo dell'espropriazione è quello di trasferire coattivamente la proprietà di un bene da un privato all'ente espropriante (o al beneficiario dell'espropriazione), il quale è tenuto ad erogare all'interessato una indennità.

**QUESTIONI E APPLICAZIONI** - L'istituto dell'espropriazione è regolato in via generale dall'articolo 42 della Costituzione, che riconosce sì il diritto di proprietà, ma anche la sua limitazione per effetto dell'espropriabilità per motivi di interesse generale e previo indennizzo. Così, il terzo comma del citato articolo 42 si applica non solo alle espropriazioni immediatamente traslative, ma anche quando “singoli diritti, che all'istituto si ricollegano (naturalmente secondo il regime di appartenenza dei beni configurato dalle norme in vigore), vengano compressi o soppressi senza indennizzo, mediante atti di imposizione che, indipendentemente dalla loro forma, conducano tanto ad una traslazione totale o parziale del diritto, quanto ad uno svuotamento di rilevante entità ed incisività del suo contenuto, pur rimanendo intatta l'appartenenza del diritto e la sottoposizione a tutti gli oneri, anche fiscali, riguardanti la proprietà fondiaria”, in quanto “anche tali atti vanno considerati di natura espropriativa”.

**OBIETTIVI DI FONDO** - Il sacrificio imposto al privato discende del resto dall'interesse dell'Ente alla realizzazione di determinate opere o interventi pubblici; tali opere o interventi pubblici sono condizionati dall'espropriazione; ne discende, quindi, che la legittimità degli interventi di pubblica utilità costituisce anche il presupposto della legittimità dell'espropriazione.