

MAGGIORAZIONI

GENERALITÀ - Oltre all'indennità di espropriazione vera e propria, il legislatore ha previsto in alcuni casi la corresponsione di maggiorazioni ed indennità aggiuntive. In particolare le maggiorazioni riguardano gli incrementi indennitari con effetti premiali in favore di quei proprietari che decidono di accettare l'indennità offerta e cedere volontariamente il bene oggetto della procedura espropriativa.

DIFFERENZA INDENNITÀ AGGIUNTIVE - Le maggiorazioni incrementano, in favore esclusivamente dei proprietari, le indennità di espropriazione per la perdita del bene, mentre le indennità aggiuntive vanno a ristorare, in favore sia dei proprietari, sia dei fittuari, la perdita dell'occasione di lavoro connessa alla sottrazione del fondo agricolo. Sono indennità aggiuntive quelle previste per l'espropriazione di aree agricole in favore dei proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo professionale, nonché quelle da riconoscere in favore di coltivatori diretti fittuari di aree agricole, oppure edificabili, nonché, infine, quelle da riconoscere in favore di proprietari coltivatori diretti di aree edificabili.

GIUDICE COMPETENTE - Per le varie controversie che possono sorgere è competente il giudice ordinario.

METODO ANALITICO-RICOSTRUTTIVO

GENERALITÀ - In tema di espropriazione per pubblica utilità, la determinazione del valore del fondo può avvenire sia con il metodo analitico-ricostruttivo, teso ad accertare il valore di trasferimento del fondo; sia con il metodo sintetico-comparativo, volto invece a desumere dall'analisi del mercato il valore commerciale del fondo.

CARATTERI - Il metodo analitico-ricostruttivo deve fondarsi sull'analisi di tutti gli elementi che concorrono in concreto alla determinazione del costo di trasformazione del terreno da valutare e alla formazione del valore venale di quanto si costruisce sull'area (entità del costruibile in base agli indici urbanistici d'edificabilità, costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, tributi, spese tecniche e generali, oneri di acquisizione delle aree, utile d'impresa in rapporto alla redditività dei capitali investiti e a un tasso d'attualizzazione per il tempo occorrente a realizzare le costruzioni). Altro aspetto che questo metodo deve considerare è la densità volumetrica esprimibile in base all'indice di fabbricabilità del piano di zona in cui è incluso.

APPLICAZIONI - Il criterio analitico-ricostruttivo non ha carattere sussidiario rispetto a quello sintetico-comparativo, e la sua scelta è rimessa al prudente apprezzamento del giudice.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

GENERALITÀ - Non si può più stabilire tra i due criteri (analitico-ricostruttivo e sintetico-comparativo) un rapporto di regola/eccezione, essendo la scelta rimessa al prudente apprezzamento del giudice, purché il metodo di stima sia improntato, per quanto possibile, a criteri di effettività.

CARATTERI - Il criterio sintetico-comparativo è quel metodo d'indagine che consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello altrove di fatto attribuito a un altro bene che presenti caratteristiche simili a quella oggetto di accertamento. In tale procedimento è essenziale l'identificazione di beni omogenei da utilizzare per la comparazione, l'individuazione degli eventuali elementi di diversità e lo svolgimento degli opportuni calcoli necessari a perequare il

risultato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di accertamento.

APPLICAZIONI - Il corrispettivo dell'atto di cessione volontaria può essere utilizzato per la comparazione ai fini dell'applicazione del criterio sintetico-comparativo.