

L'espropriazione di terreni in zona f

Avv. Corrado Brancati

Studio legale Brancati, v.le XXIV Maggio 10, 61121 Pesaro, 0721.581879

**Decreto
interministeriale
2 aprile 1968, n.
1444**

- ART. 2
- Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'[art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765](#):
- F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Esempi

- Attrezzature sociali, assistenziali, sanitarie, scolastiche, culturali, religiose, impianti sportivi e ricreativi, uffici pubblici, attrezzature ed impianti tecnologici relativi alle aziende elettriche, telefoniche, dell'erogazione dell'acqua e del gas, dei trasporti pubblici, autorimesse, ecc.

Cosa succede se
viene
espropriato?

■ **DUE IPOTESI:**

- **ESPROPRIATO PER SCOPI CONFORMI**
- **ESPROPRIATO PER PROGETTI DIFFORMI**

La normativa di riferimento - 1

■ Art. 32. (L)

Determinazione del valore del bene

- 1. Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù.
(L)

La normativa di riferimento - 2

- **Art. 37. (L)**
Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile
- 1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. ...
- 3. Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione...
- 4. Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata. (L)

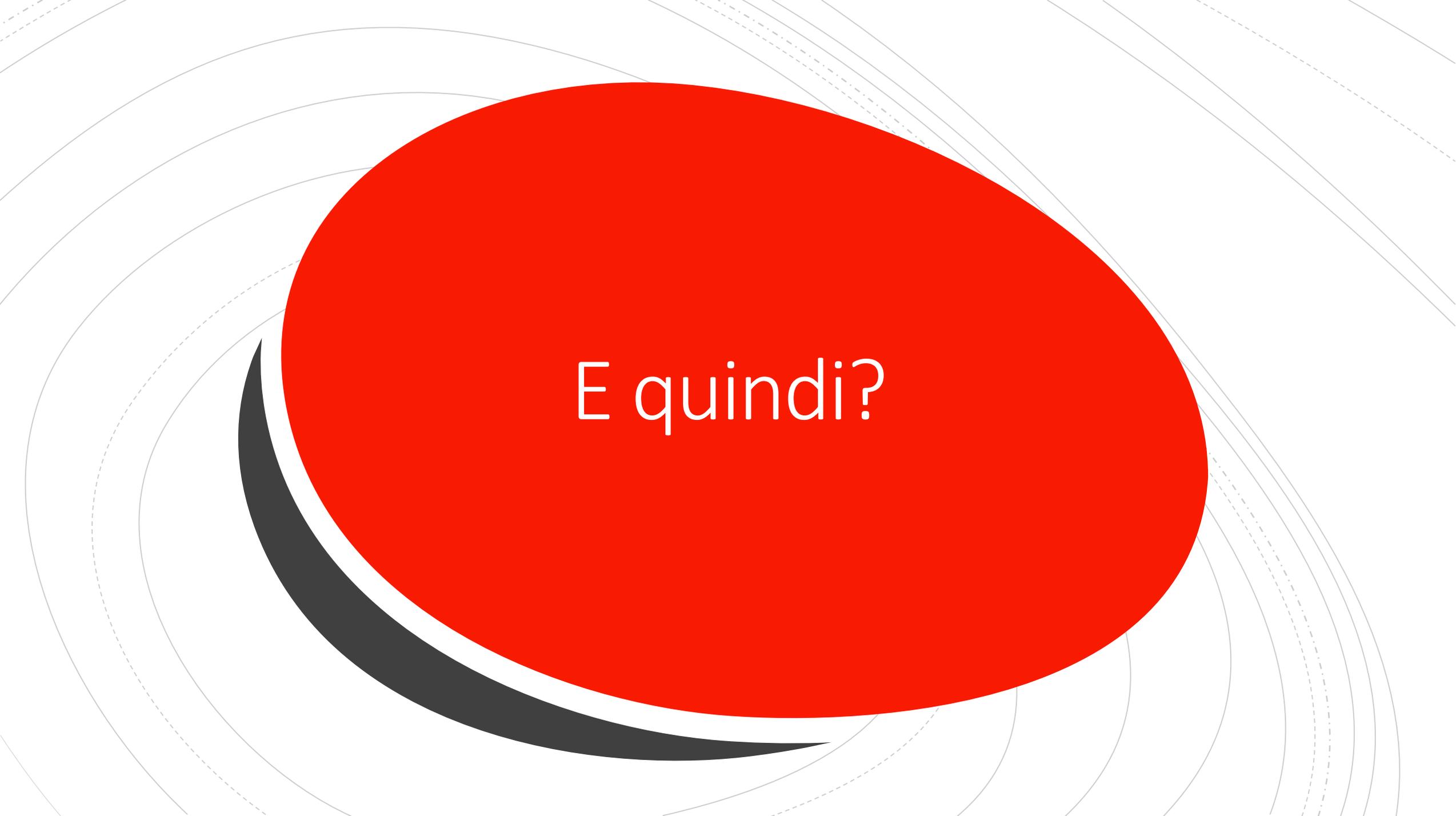
La normativa di riferimento - 3

■ **ART. 40**

- 1. Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.
(L) ⁽¹⁾

Utilizzazioni intermedie

- **Cassazione civile , sez. I , 06/03/2019 , n. 6527**
- In tema di determinazione dell'indennità di espropriazione di terreni non edificabili, in caso di contestazione da parte dell'espropriato, la stima deve essere effettuata applicando il criterio generale del valore venale pieno, ma l'interessato può dimostrare che il fondo è suscettibile di uno sfruttamento ulteriore e diverso rispetto a quello agricolo, pur senza raggiungere il livello dell'edificabilità, e che, quindi, possiede una valutazione di mercato che rispecchia possibilità di utilizzazione intermedie tra quella agricola e quella edificatoria (come, ad esempio, parcheggi, depositi, attività sportive e ricreative, chioschi per la vendita di prodotti), sempre che tali possibilità siano assentite dalla normativa vigente, sia pure con il conseguimento delle opportune autorizzazioni amministrative. (Fattispecie relativa ad un terreno ablato per la costruzione di un palazzetto dello sport, le cui particelle ricadevano tutte in **zone F**-uso pubblico ai sensi delle n.t.a. del P.R.G.).



E quindi?

I vincoli espropriativi

Vincoli di destinazione
imposti da prg



Presupposto di
futura
espropriazione



Carattere
temporaneo – 5
anni



Rinnovabili
salvo
indennizzo

I vincoli conformativi

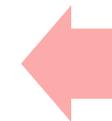
Vincoli di
destinazione
imposti da prg



Carattere di
normalità e
pervasività



Nessun diritto
ad indennizzo



Durata
indeterminata

Potere
conformativo
e vincolo
espropriativo

- Potere di conformare il territorio e potere di prenotazione di alcuni beni
 - Previsione conformativa: generale, a tempo indeterminato, senza indennizzo
 - Vincolo espropriativo: particolare, valenza quinquennale, rinnovabile salvo indennizzo, il vincolo scaduto
- I vincoli espropriativi impliciti: sono vincoli espropriativi anche quando non sono dichiarati ma vi siano i requisiti di sostanza

Potere
conformativo e
vincolo
espropriativo - 2

- I casi dubbi:
 - opere pubbliche
 - viabilità pubblica
 - destinazioni socio sanitarie
 - destinazioni a verde pubblico
 - destinazione ad aree attrezzate
 - destinazione a strutture scolastiche
 - destinazioni a parcheggio

Potere
conformativo e
vincolo
espropriativo - 3

Il discrimen nella elaborazione giurisprudenziale:

- quando la destinazione del prg esclude ogni possibilità di intervento privato, prevedendo l'attuazione della destinazione solo ad opera del soggetto pubblico, la previsione deve intendersi come vincolo avente carattere espropriativo. Per converso ove l'intervento sia consentito anche al privato, o comunque al privato siano lasciati ambiti di intervento che consentano una utilizzazione del bene ulteriore e difforme da quella meramente agricola, allora ci si trova di fronte ad una previsione conformativa.

**Consiglio di Stato ,
sez. II , 24/11/2020 ,
n. 7354**

- Mentre i vincoli conformativi si caratterizzano per la loro incidenza su una generalità di beni, nei confronti di una pluralità indifferenziata di soggetti, in funzione della destinazione assoluta dalla intera **zona** in cui questi ricadono, in ragione delle sue caratteristiche intrinseche o del rapporto (per lo più spaziale) con un'opera pubblica, quelli di carattere sostanzialmente preordinato all'espropriazione si presentano come vincoli particolari, incidenti su beni determinati, in funzione non già di una generale destinazione di **zona**, ma della localizzazione puntuale di un'opera pubblica, la cui realizzazione non può coesistere con la proprietà privata ma ne esige la traslazione in favore dell'ente pubblico .

**Cassazione civile sez. I,
23/09/2021, n.25829**

**Cassazione civile sez. I,
07/10/2021, n.27221**