un articolo

L'espropriazione e l'indennità

Abbiamo sottolineato come spesso l'espropriazione penalizzi il privato, perché l'indennità è solitamente inadeguata. Come risulta dall'articolo riprodotto (Guglielmo Saporito, *Il Sole-24 Ore*, 2 aprile 1994), nel 1994 viene approvato un regolamento ministeriale che si propone di tutelare maggiormente chi subisce un'espropriazione per pubblico interesse. Le aspettative erano tante, ma i risultati sono stati finora modesti.

Il Sole 24 ORE

L'esproprio diventa trasparente

Il provvedimento individua anche criteri e requisiti per definire l'edificabilità di fatto delle aree non agricole

Lo snellimento delle procedure in materia di espropriazione coincide con l'eliminazione di alcuni dei punti di più frequente contrasto tra la Pubblica amministrazione e i privati. Così l'articolo 7 dello schema di regolamento della Funzione pubblica prevede che i termini della procedura di esproprio, se incompleti, debbano scadere entro tre anni dalla dichiarazione di pubblica utilità. Le previsioni in materia di proroga dei termini, di esproprio dei beni attigui e dei relitti (articolo 7) coincide con i principi operanti fin dal 1865.

La parte di maggiore interesse dello schema di regolamento riguarda l'offerta dell'indennità di esproprio. L'articolo 9 prevede sta indennità, per la legge 865/1971 può essere accettata con un aumento del 50% se si tratta di area agricola. Rimangono confermate (anche se non detto espressamente), le indennità spettanti a fittavoli, mezzadri, coloni o compartecipanti (articolo 17 della legge 865/1971) e la triplicazione del valore agricolo spettante al proprietario coltivatore diretto che accetti l'indennità agricola.

L'indennità offerta dall'espropriante, per l'articolo 9 dello schema di regolamento, può essere accettata in qualunque momento, anche a titolo di acconto, con riserva di chiedere un maggiore importo in sede giurisdizionale. Questa previsione, insieme a diritto all'intera indennità anche se si litiga. Al contrario, la norma del 1992 prevedeva di scoraggiare le liti, punendo la mancata accettazione dell'indennità con una diminuzione del 40 per cento.

Anche il sistema di pagamento dell'indennità è snellito, prevedendosi versamenti entro 20 giorni e ampio utilizzo (articolo 9) delle dichiarazioni sostitutive a norma della legge 15/1968. Le retrocessioni (articoli 12-14) e le occupazioni di urgenza (articoli 15-18) unificano precedenti procedure contenute in parte nella legge del 1865, in parte nelle leggi 865/1971 e 1/1978.

L'indennità — nel silenzio del regolamento — continua a distintro 30 giorni in Corte d'appello) quella determinata dalle commissioni provinciali (ex Ute).

Gli articoli da 19 a 24 dello schema di regolamento, attuano quanto previsto nell'articolo 5 bis comma 5 della legge 359/1992. Il ministero dei Lavori pubblici doveva infatti fin dal 1992, individuare criteri e requisiti per definire l'edificabilità "di fatto" delle aree non agricole. Il decreto ministeriale si è fatto attendere a causa degli incidenti di costituzionalità risolti con sentenze 283 e 442 del 1993, sicché oggi può ragionevolmente sperarsi che i criteri di "edificabilità di fatto" siano in tempi brevi approvati insieme allo schema di regolamento sulla procedura di esproprio.

guono così (articolo 19) comuni provvisti o meno di strumenti urbanistici e ancora, per i secondi, tra aree comprese o meno in zone abitate (delimitate con delibera consiliare in esecuzione della legge 765/1967). Per i comuni con Prg (Piano regolatore generale) sono zone edificate i centri storici (zone A) e quelle, edificate per oltre un ottavo, frapposte tra i centri storici e le zone di completamento. L'articolo 20 dello schema introduce il concetto di "attitudine all'edificazione", che deriva dall'esistenza di opere di urbanizzazione o, in mancanza, dalla previsione di realizzazione delle medesime entro tre anni (se esiste il Prg). Per le zone esterne ai centri

metri quadrati. Se invece è presente il piano regolatore, è edificabile di fatto la zona agricola che disti 200 metri da nuclei di 20 edifici distanti tra loro non più di 50 metri, e che sia dotata dell'urbanizzazione primaria (Enel, acqua, strade) e abbia urbanizzazione secondaria (scuole, mercati) entro due chilometri. Sono inedificabili, ai fini della determinazione dell'indennnità, le aree definite tali da vincoli specifici posti dal Comune o non utilizzabili per caratteristiche geomorfologiche (a esempio zone dissestate, inedificabili perché a rischio ambientale). L'articolo 24 dello schema di regolamento trasfonde infine nella materia dell'espropriazione principi già

1 […] il regolamento della Funzione pubblica prevede che i termini della procedura di esproprio, se incompleti, debbano scadere entro tre anni dalla dichiarazione di pubblica utilità.

2 L'indennità offerta dall'espropriante […] può essere accettata in qualunque momento, anche a titolo di acconto, con riserva di chiedere un maggiore importo in sede giurisdizionale.

3 Anche il sistema di pagamento dell'indennità è snellito, prevedendosi versamenti entro venti giorni […]