



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323.516881 - Fax 0323.581832

Cod.Fisc. PTR GTN 62D25 F848T P. IVA 01302980030

TESTO UNICO SULL'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

In data 30 giugno 2003 è entrato in vigore il testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità, approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, pubblicato sul Suppl. ord. n. 211/L alla G.U. n. 189 del 16.8.2001 (termine stabilito dall'art. 3 del D.L. 20 giugno 2002 n. 122, come modificato con la legge di conversione 1 agosto 2002 n. 185).

Il testo unico è quello risultante dalle modificazioni risultanti dall'avviso di rettifica (G.U. 14.9.2001 n. 214), e dal successivo D. Lgs. 27 dicembre 2002 n. 302 (in G.U. n. 17 del 22.1.2003), emanato in attuazione della delega prevista dall'art. 5, comma 4, della legge 1 agosto 2002 n. 166, e della successiva proroga disposta dall'art. 7-bis del D.L. 25 ottobre 2002 n. 236 (in G.U. n. 254 del 29.10.2002), convertito, con modificazioni, in legge 27 dicembre 2002 n. 284 (in G.U. n. 303 del 28.12.2002), a fini di adeguamento alla normativa in materia di infrastrutture di cui all'articolo 1, comma 1, della legge 21 dicembre 2001 n. 443 (legge Lunardi).

Tra le disposizioni contenute nel testo unico, si segnala quanto segue:

- il testo unico disciplina anche l'espropriazione a favore di privati (art. 1);
- tutti gli atti della procedura espropriativa, ivi incluse le comunicazioni ed il decreto di esproprio, sono disposti nei confronti del soggetto che risulti proprietario secondo i registri catastali, salvo che l'autorità espropriante non abbia tempestiva notizia dell'eventuale diverso proprietario effettivo (art. 3, comma 2); al proprietario così individuato è inviato l'avviso di avvio del procedimento; se però il proprietario risultante dai registri catastali risulta essere deceduto, la comunicazione suddetta è sostituita da un avviso, affisso per venti giorni consecutivi all'albo pretorio dei comuni interessati e da un avviso pubblicato su uno o più quotidiani a diffusione nazionale e locale (art. 16);
- i vincoli preordinati all'esproprio, derivanti da strumenti urbanistici, hanno la durata di cinque anni; se entro tale termine non è emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio decade, ma può essere motivatamente reiterato (art. 9);
- la dichiarazione di pubblica utilità si intende disposta, tra l'altro, quando l'autorità espropriante approva a tale fine il progetto definitivo dell'opera pubblica o di pubblica utilità, ovvero quando sono approvati il piano particolareggiato, il piano di lottizzazione, il piano di recupero, il piano di ricostruzione, il piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ovvero quando è approvato il piano di zona (art. 12);
- qualora abbia condiviso la determinazione della indennità di espropriazione e abbia dichiarato l'assenza di diritti di terzi sul bene il proprietario è tenuto a depositare nel termine di sessanta giorni, decorrenti dalla comunicazione di cui al comma 5, la documentazione comprovante, anche mediante attestazione notarile, la piena e libera proprietà del bene. Il beneficiario dell'esproprio ed il proprietario stipulano l'atto di cessione volontaria del bene qualora sia stata condivisa la determinazione della indennità di espropriazione e sia stata depositata la documentazione attestante la piena e

libera proprietà del bene. In mancanza è emanato il decreto di esproprio. L'atto di cessione volontaria è trasmesso per la trascrizione, entro quindici giorni presso l'ufficio dei registri immobiliari, a cura e a spese dell'acquirente (art. 20, commi 8 e seguenti);

- il decreto di esproprio dispone il passaggio del diritto di proprietà, o del diritto oggetto dell'espropriazione, sotto la condizione sospensiva che il medesimo decreto sia successivamente notificato ed eseguito; è notificato al proprietario nelle forme degli atti processuali civili, ed è eseguito mediante l'immissione in possesso del beneficiario dell'esproprio, con la redazione del verbale di cui all'articolo 24. Il decreto di esproprio è trascritto senza indugio presso l'ufficio dei registri immobiliari; le operazioni di trascrizione e di voltura nel catasto e nei libri censuari hanno luogo senza indugio, a cura e a spese del beneficiario dell'esproprio (art. 23). L'autorità espropriante, in calce al decreto di esproprio, indica la data in cui è avvenuta l'immissione in possesso e trasmette copia del relativo verbale all'ufficio per i registri immobiliari, per la relativa annotazione (art. 24);
- L'espropriazione del diritto di proprietà comporta l'estinzione automatica di tutti gli altri diritti, reali o personali, gravanti sul bene espropriato, salvo quelli compatibili con i fini cui l'espropriazione è preordinata; dopo la trascrizione del decreto di esproprio, tutti i diritti relativi al bene espropriato possono essere fatti valere unicamente sull'indennità (art. 25); la disposizione è ribadita anche riguardo alla cessione volontaria (“Dopo la trascrizione del decreto di esproprio o dell'atto di cessione, tutti i diritti relativi al bene espropriato possono essere fatti valere esclusivamente sull'indennità”): art. 34, comma 2);
- se il bene è gravato di ipoteca, al proprietario è corrisposta l'indennità previa esibizione di una dichiarazione del titolare del diritto di ipoteca, con firma autenticata, che autorizza la riscossione della somma (art. 26, comma 3);
- all'istanza diretta ad ottenere l'indennità definitiva deve essere allegato un certificato dei registri immobiliari, da cui risulta che non vi sono trascrizioni o iscrizioni di diritti o di azioni di terzi (art. 28, comma 3);
- se il bene da espropriare appartiene ad un minore, ad un interdetto, ad un assente, ad un ente o ad una associazione che non abbia la libera facoltà di alienare immobili, gli atti del procedimento non richiedono alcuna particolare autorizzazione (art. 30); invece, i tutori e gli altri amministratori dei soggetti indicati nell'articolo precedente devono chiedere l'approvazione del tribunale civile per la determinazione consensuale o per l'accettazione dell'indennità offerta dal promotore dell'espropriazione, ovvero per la conclusione dell'accordo di cessione, e non possono riscuotere l'indennità, salvo che le somme siano impiegate con le formalità prescritte dalle leggi civili. (art. 31);
- valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza del valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso vada acquisito al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario vadano risarciti i danni; l'atto di acquisizione comporta il passaggio del diritto di proprietà, ed è trascritto senza indugio presso l'ufficio dei registri immobiliari. Le suddescritte disposizioni si applicano, in quanto compatibili, anche quando un terreno sia stato utilizzato per finalità di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata nonché quando sia imposta una servitù di diritto privato o di diritto pubblico ed il bene continui ad essere utilizzato dal proprietario o dal titolare di un altro diritto reale (art. 43);
- fin da quando è dichiarata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il proprietario ha il diritto di stipulare col soggetto beneficiario dell'espropriazione l'atto di cessione volontaria del bene o della sua quota di proprietà; l'accordo di cessione produce gli effetti del decreto di esproprio e non li

perde se l'acquirente non corrisponde la somma entro il termine concordato; si applica la disciplina contenuta nell'art. 45;

- le disposizioni del testo unico non si applicano ai progetti per i quali, alla data di entrata in vigore dello stesso decreto, sia intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza. In tal caso continuano ad applicarsi tutte le normative vigenti a tale data (art. 57).