

## calcolo dell'indennizzo nel caso di esproprio di un terreno, per pubblica utilità

### premessa

L'indennizzo deve essere commisurato al Valore Venale dell'immobile e, nel caso di esproprio parziale [art. 33 - TU], si deve tener conto della eventuale diminuzione di valore della parte residua (→ valore complementare).

La valutazione si effettua considerando le caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto espropriativo [art. 32 - TU].

### calcolo dell'indennizzo

Premesso che, in tutti i casi, l'indennizzo è pari al **valore venale del terreno**, prima di partire con formule, tabelle e procedimenti presi qua e là, occorre porsi un paio di domande per individuare correttamente il criterio di calcolo, ovvero l'articolo del Testo Unico; prima fra tutte:

#### 1. il terreno ha destinazione agricola o edificabile?

1. area non edificabile → [art. 40 - TU]
2. area edificabile → [art. 37 - TU]

#### 2. il terreno è coltivato?

In entrambi i casi, se il terreno è coltivato, all'espropriato imprenditore agricolo professionale [ex art. 2135 - CC] o coltivatore diretto [ex art. 2083 - CC], spettano le cd "indennità aggiuntive".

#### IMPORTANTE!

Se il terreno è coltivato, si deve tener conto delle indennità aggiuntive: sia nel caso di area agricola [art. 40/4 - TU], sia nel caso di area edificabile [art. 37/9 - TU].

→ su **misterschool** risorse gratuite e a pagamento: chiedi una lezione personalizzata **ok**

## espropriazione terreni agricoli

L'indennizzo si determina stimando:

- il Valore Venale dell'area non coltivata o,
- il Valore Agricolo calcolato tenendo conto dell'effettiva coltura praticata.

#### ATTENZIONE!

La Corte Costituzionale, con la sentenza n°181/2011, ha dichiarato l'incostituzionalità del VAM per la determinazione dell'indennità provvisoria di esproprio.

**non sono più previste maggiorazioni per la cessione volontaria<sup>1</sup>.**

Nel calcolo dell'indennità d'esproprio occorre precisare che, anche in caso di cessione volontaria, si ottiene il medesimo valore dell'indennizzo provvisorio perché non si deve tenere conto delle maggiorazioni previste dal Testo Unico, essendo decaduti i VAM.

L'indennità aggiuntiva per l'espropriato, coltivatore diretto non è stata coinvolta dalla declaratoria di incostituzionalità e va considerata ed è pari al valore agricolo medio (della coltura effettivamente

praticata). [art. 40/4 - TU]



## espropriazione aree edificabili

L'indennità di esproprio di un'area edificabile, ex art.37, è pari al valore di mercato dell'area; se l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25%.

In caso di cessione volontaria **è prevista** una maggiorazione del 10%.

L'indennità aggiuntiva per l'espropriato, coltivatore diretto o imprenditore agricolo è pari al valore agricolo medio (della coltura effettivamente praticata). [art. 37/9 - TU]

---

<sup>1</sup> la maggiorazione per cessione volontaria: 200% per il proprietario coltivatore diretto o 50% negli altri casi sono decadute, venendo meno il comma 3 dell'articolo 40 del TU; se trovate le formule:

IndennizzoCessioneVolontaria = VAM\*3

IndennizzoCessioneVolontaria = VAM\*1,5

si riferiscono alle disposizioni del testo unico, prima della pronuncia della suprema Corte.

questo contenuto è di proprietà di [misterschool](http://misterschool.it/)  
ed è distribuito con licenza Creative Commons  
Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 3.0 Italia

