

Attualità

Maggiore dignità per l'area espropriata

3 Gennaio 2008

La somma riparatrice è determinata in funzione del valore venale del bene



L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è pari al valore venale del bene; è ridotta del 25% quando l'operazione è finalizzata a interventi di riforma economico-sociale. Aumento del 10% se l'accordo di cessione è stato concluso o non lo è stato per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella definitiva.

Queste le principali novità in materia introdotte dal legislatore della Finanziaria 2008 (articolo 2, commi 89 e 90, della legge 244/2007) a seguito delle sentenze 348 e 349 del 2007 della Corte costituzionale e della costante giurisprudenza della Corte europea dei diritti dell'uomo.

La Consulta ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 5-bis, commi 1 e 2, legge 359/1992, e dell'articolo 37, commi 1 e 2, del Dpr 327/2001, in materia di indennità di esproprio delle aree edificabili. Tali norme sono state dichiarate in contrasto con l'articolo 117 della Costituzione, in quanto violano la Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (Cedu).

Secondo la Corte costituzionale, l'indennità - che oscilla, nella pratica, tra il 50 e il 30% del valore di mercato del bene - è inferiore alla soglia minima accettabile di riparazione dovuta ai proprietari espropriati, anche in considerazione del fatto che tale somma è ulteriormente ridotta dall'imposizione fiscale, che si attesta su valori di circa il 20 per cento. Il legittimo sacrificio che può essere imposto in nome dell'interesse pubblico - concludono i giudici - non può giungere sino alla

pratica vanificazione dell'oggetto del diritto di proprietà.

La Finanziaria 2008 provvede a riempire il vuoto legislativo in materia.

Vengono infatti modificati i criteri di calcolo dell'indennità in questione, intervenendo sul Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Dpr 327/2001). In particolare, viene sancito che "L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene". Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento. In precedenza, l'indennità di espropriazione di un'area edificabile era pari all'importo, diviso per due e ridotto nella misura del 40%, corrispondente alla somma del valore venale del bene e del reddito dominicale netto, rivalutato ai sensi degli articoli 24 e seguenti del Tuir, e moltiplicato per dieci.

In definitiva, viene previsto un doppio criterio per la determinazione delle somme. Nei casi di espropriazione isolata di un singolo bene, l'indennizzo sarà determinato sulla base del valore venale. Ma se l'esproprio avviene "nell'ambito di iniziative aventi rilevante interesse economico-sociale", l'indennità, pur restando agganciata al parametro del valore venale del bene, sarà ridotta in funzione del fine di utilità sociale che la procedura espropriativa mira a realizzare.

Il legislatore è intervenuto anche sugli accordi di cessione. Sostituendo il comma 2 dell'articolo 37 del Dpr 327/2001, la Finanziaria prevede che l'indennità di espropriazione di un'area edificabile sia aumentata del 10% nei seguenti casi: quando sia stato concluso l'accordo di cessione, quando tale accordo non sia stato concluso per cause non imputabili all'espropriato oppure perché a questi sia stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella definitiva.

Le nuove norme, in vigore dal 1° gennaio 2008, si applicano anche a tutti i procedimenti espropriativi in corso, a meno che la determinazione della somma si sia in qualche modo "cristallizzata" a seguito della condivisione dell'indennità provvisoria, dell'accettazione dell'indennità definitiva oppure perché è comunque scaduto il termine per proporre opposizione alla stima definitiva.

Va ricordato, infine, che nessuna novità di carattere tributario è stata introdotta; pertanto, le plusvalenze derivanti dalla percezione di indennità di esproprio sono tassabili ai sensi del comma 5 dell'articolo 11, legge 413/1991, anche in capo al privato o alla società semplice. La norma richiamata dispone che: "*Per le plusvalenze conseguenti alla percezione, da parte di soggetti che non esercitano imprese commerciali, di indennità di esproprio o di somme percepite a seguito di*

cessioni volontarie nel corso di procedimenti espropriativi nonché di somme comunque dovute per effetto di acquisizione coattiva conseguente ad occupazioni di urgenza divenute illegittime relativamente a terreni destinati ad opere pubbliche o ad infrastrutture urbane all'interno delle zone omogenee di tipo A, B, C, D di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, definite dagli strumenti urbanistici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica ed economica e popolare di cui alla l. 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, si applicano le disposizioni di cui all'art. 81, comma 1, lettera b), ultima parte, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, introdotta dal comma 1, lettera f), del presente articolo".

di

Angelo Buscema

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/maggiore-dignita-larea-espropriata>