

Cendon / Book

**DIRITTO AMMINISTRATIVO**

*Professional*

# INDENNITÀ E RISARCIMENTO NELL'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ

Giuseppe Spanò



## *L'autore*

Giuseppe Spanò esercita la professione di avvocato a Parma, in uno studio che opera da lungo tempo prevalentemente nel settore del diritto civile e delle espropriazioni per pubblica utilità. Iscritto all'Albo speciale Avvocati Cassazionisti dal 2012, è patrocinante anche presso la Corte Europea dei Diritti dell'Uomo di Strasburgo.

È autore di diverse pubblicazioni tra le quali: "Commento al testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità" Giappichelli, 2004 ed "Il tecnico forense: compiti del c.t.u., c.t.p., perito e arbitro" Giuffrè, 2012.

È responsabile del sublemma espropriazioni per pubblica utilità della rivista Persona e Danno.

## *L'Opera*

Si intende offrire al lettore una descrizione analitica su un argomento di grandissima attualità, a seguito degli interventi legislativi e delle recenti pronunce giurisprudenziali. Il sistema di indennizzi e risarcimenti previsto dal testo unico espropri è attualmente centrato sulla corrispondenza del valore venale del bene espropriato, con tutte le conseguenze connesse, che vengono approfondite nel presente ebook.

# **INDICE**

## **Capitolo Primo**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE: PROFILI GENERALI E PROFILI FISCALI**

1. Determinazione del valore del bene
2. I criteri di stima per l'indennità provvisoria
3. Espropriazione parziale di un bene unitario
4. L'espropriazione di aziende
5. Soggetti aventi titolo all'indennità
6. Regime fiscale

## **Capitolo Secondo**

### **INDENNITÀ FATTISPECIE PECULIARI**

1. Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio per la realizzazione di opere private che non consistano in abitazioni dell'edilizia residenziale pubblica
2. Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area legittimamente edificata
3. Indennità dovuta al titolare del bene non espropriato

## **Capitolo Terzo**

### **LE INDENNITÀ NEL CASO DI ESPROPRIO DI AREE EDIFICABILI**

1. Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile
2. In particolare: analisi dei commi I e II dell'art. 37 t.u. espr. e principi C.E.D.U.
  - 2.1. La Corte Costituzionale 2007 n. 348
  - 2.2. La riformulazione del comma 1 e 2 dell'art. 37 testo unico espropri
3. La decurtazione del 25% dell'indennità per l'attuazione di interventi di riforma economica e sociale e la maggiorazione del 10% dell'indennità
4. Sull'indennità area edificabile non interferisce l'ICI
5. Le indennità aggiuntive previste dal comma 9 dell'art. 37 t.u. espr.

**Capitolo Quarto**  
**LE INDENNITÀ NEL CASO DI ESPROPRIO DI AREA NON**  
**EDIFICABILE E INDENNITÀ AGGIUNTIVE**

1. Esproprio di area non edificabile
2. Proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo
3. Indennità aggiuntive

**Capitolo Quinto**  
**IL RISARCIMENTO NELLE ESPROPRIAZIONI PER PUBBLICA**  
**UTILITÀ**

1. Generalità.
2. La disciplina dettata dell'art. 43 Testo Unico espropri: l'acquisizione sanante
3. Illegittimità costituzionale dell'art. 43 T.U. espr.
4. Questioni processuali.
5. Quantificazione dei danni dopo l'incostituzionalità dell'art. 43 T.U. espr. e altre problematiche.
6. L'acquisizione provvedimentale nel nuovo art. 42 *bis* testo unico espropri.
7. L'applicazione da parte della giurisprudenza del nuovo articolo 42 *bis*.

## Capitolo Primo

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE: PROFILI GENERALI E PROFILI FISCALI

■ Il sistema di indennizzi e risarcimenti previsto dal testo unico espropri è attualmente centrato sulla corrispondenza del valore venale del bene espropriato. Per valore di mercato si intende il prezzo a cui i terreni e i fabbricati potrebbero essere venduti con contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza, alla data della valutazione, presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta pubblica sul mercato.

**APPLICAZIONI** - Secondo la giurisprudenza l'espressione valore venale in materia espropriativa è equivalente a quella più ampia che era utilizzata nell'art. 39 della l. n. 2359/1865 che prevedeva il criterio del giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita.

**ASPETTI PROCESSUALI** - Le controversie aventi ad oggetto l'opposizione alla stima di cui all'articolo 54 del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 327, sono regolate dal rito sommario di cognizione. È competente la Corte d'Appello, in unico grado, nel cui distretto si trova il bene espropriato.

**ULTIME** - Secondo la sentenza Cass. n. 27122/2013 l'istituto dell'espropriazione parziale presuppone che la parte residua del fondo sia strettamente collegata con quella espropriata da un vincolo strumentale ed obbiettivo, tale da conferire all'intero immobile una unità economica e funzionale suscettibile di restare oggettivamente pregiudicata dal distacco di una sua parte.

### GIURISPRUDENZA

- Cass. civ., sez. VI, 14 gennaio 2014, n. 610 - Ai fini della configurabilità di un esproprio parziale, quand'anche su un'area possano sostare anche auto di persone non dirette ad un immobile commerciale, resta il rilievo assorbente, per il quale sul piano funzionale, economico e commerciale, l'esercizio potesse contare sull'ampio parcheggio, idoneo alle operazioni di carico e scarico necessarie per la clientela.
- Cass. civ., sez. Unite, 10 dicembre 2013, n. 27491 - Solo in ipotesi di opposizione alla stima, e non anche in caso di istanza di determinazione giudiziale dell'indennità, opera il divieto di *reformatio in peius*
- Cass. civ., sez. VI, 5 dicembre 2013, n. 7327 - La scelta di operare una consentita "mediazione" dei risultati attinti con il criterio sintetico-comparativo alla luce di dati desunti

dal criterio analitico ricostruttivo non appare rapportabile ad alcuna violazione di legge.

## SOMMARIO

1. Determinazione del valore del bene
2. I criteri di stima per l'indennità provvisoria
3. Espropriazione parziale di un bene unitario
4. L'espropriazione di aziende
5. Soggetti aventi titolo all'indennità
6. Regime fiscale

### *1. Determinazione del valore del bene*

**Legislazione:** t.u. 32

**Bibliografia:** Lariccia 2000 - Olivieri, Lequaglie 2001

Con il nuovo t.u. la disciplina dell'indennità di espropriazione è contenuta nel capo VI, del tit. II, che concerne appunto l'entità dell'indennità di espropriazione e che si divide in quattro sezioni: 1) disposizioni generali; 2) opere private di pubblica utilità; 3) determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile o edificata; 4) determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area non edificabile”.

L'art. 32 del nuovo t.u. riporta i criteri da seguire nella determinazione del valore del bene.

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 immissione di una servitù.

Il valore del bene è determinato senza tenere conto delle costruzioni, delle piantagioni e delle migliorie, qualora risulti, avuto riguardo al tempo in cui furono fatte e ad altre circostanze, che esse siano state realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità. Si considerano realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità le costruzioni, le piantagioni e le migliorie che siano state intraprese sui fondi soggetti ad esproprio dopo la comunicazione dell'avvio del procedimento.

Il proprietario, a sue spese, può asportare dal bene i materiali e tutto ciò che può essere tolto senza pregiudizio dell'opera da realizzare.

L'art. 32 riafferma principi consolidati in giurisprudenza

“In materia di espropriazione per pubblica utilità, non influiscono sulla misura dell'indennità che compete all'espropriato i vincoli urbanistici preordinati all'espropriazione, poiché la liquidazione dell'indennizzo relativo, non essendo effettuata all'epoca dell'imposizione dei medesimi, deve intendersi rinviata al momento in cui si perfeziona il procedimento ablatorio del suolo assoggettato al vincolo”

(Cass. civ., sez. I, 15 dicembre 1980, n. 6485).

“È infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 5 bis d.l. 11 luglio 1992 n. 333, convertito in l. 8 agosto 1992 n. 359, sollevata con riferimento agli art. 42, 3° co. e 97 cost., sul presupposto che l'indennità di espropriazione sarebbe liquidata con riferimento alla natura dell'area al momento dell'imposizione del vincolo e non all'atto dell'esproprio. Infatti in sede di stima dell'area espropriata, non si deve tener conto del vincolo espropriativo, per cui è possibile tener conto delle caratteristiche dell'area al momento del verificarsi della vicenda ablativa”

(Corte cost. 16 dicembre 1993, n. 442).

“Nella stima dei terreni espropriati ai fini della determinazione dell’indennità non si può tener conto del vincolo espropriativo né di vincoli di inedificabilità previsti da strumenti generali preordinati all’espropriazione, ma deve tenersi conto solo dei vincoli previsti da strumenti urbanistici di ordine generale non preordinati all’esproprio, esistenti al momento del verificarsi della vicenda ablativa, nonché delle concrete ed intrinseche caratteristiche dei terreni che incidono sull’edificabilità di fatto degli stessi”

(Cass. civ., sez. I, 9 febbraio 1999, n. 1090).

“Poiché sussiste un indissolubile collegamento tra l’indennità di espropriazione ed il momento del trasferimento della proprietà del bene, attraverso l’espropriazione per pubblica utilità, nel senso che l’ammontare dell’indennità deve determinarsi con riferimento alla data del provvedimento ablatorio, non è possibile alcuna statuizione su detto ammontare, se il provvedimento di espropriazione non è sopravvenuto, costituendo tale sopravvenienza presupposto indefettibile e, quindi, condizione dell’azione di determinazione definitiva dell’indennità”

(Cass. civ., Sez. U, 29 novembre 1999, n. 833).

## ***2. I criteri di stima per l’indennità provvisoria***

**Legislazione:** t.u. 32

**Bibliografia:** Centofanti 2006 - Casetta 2007

Secondo quanto sancito dalla Corte cost. con la sent. 22 febbraio 1990, n. 67, può esservi il ricorso alla stima giudiziale, ancorché non sia stata emanata la stima della commissione, solo se sia stato comunque emanato il decreto di esproprio.

“È costituzionalmente illegittimo l’art. 19 legge n. 865 del 1971, come modificato dall’art. 14 legge n. 10 del 1977, nella parte in cui, pur dopo l’avvenuta espropriazione, non consente agli aventi diritto di agire in giudizio per la determinazione dell’indennità, finché manchi la relazione di stima prevista dagli art. 15 e 16 della legge”

(Corte cost. 22 febbraio 1990, n. 67).

Rimane il problema quali criteri utilizzare nella fase della determinazione provvisoria dell’indennità, posto che in tale momento si è ben lontani dalla fase del trasferimento del diritto.

Se dunque è ormai pacifico che per la stima fatta dopo il decreto di esproprio sia necessario valutare le caratteristiche del bene al momento dell’emissione del decreto medesimo, per la stima fatta, invece, in via provvisoria prima del decreto di esproprio bisogna riferirsi alle caratteristiche possedute dal bene al momento della stima stessa. L’art. 32, t.u., stabilisce che l’indennità di esproprio è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell’accordo di cessione o alla data di emanazione del decreto di esproprio (ricordiamo che il trasferimento del bene avviene con l’esecuzione del decreto di esproprio). Rimangono pertanto validi i principi sopra menzionati.

## ***3. Espropriazione parziale di un bene unitario***

**Legislazione:** t.u. 33 co. 1 - l. n. 2359/1865 artt. 40, 41

**Bibliografia:** Cerulli Irelli 2000 - Carbone 2001

Può accadere che non l’intero bene venga espropriato, bensì una porzione di esso soltanto.

Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata va determinato tenuto conto dell’eventuale diminuzione del valore della residua proprietà. (1° co., art. 33, t.u.). Se dall’esecuzione dell’opera deriva un vantaggio immediato e speciale alla parte non espropriata del bene, dalla somma relativa al valore della parte espropriata è dedotto l’importo corrispondente al medesimo vantaggio (2° co.).

Non si applica tale riduzione qualora essa risulti superiore ad un quarto della indennità dovuta ed il proprietario abbandoni l’intero bene.

L’espropriante può non accettare l’abbandono, qualora corrisponda una somma non inferiore ai tre quarti dell’indennità dovuta.

In ogni caso l’indennità dovuta dall’espropriante non può essere mai inferiore alla metà di quella che spetterebbe al proprietario ai sensi del 1° co. dello stesso art. 33.

L'art. 33 riproduce i principi espressi dagli artt. 40 e 41 della l. del 1865 in tema di espropriazione parziale e di pregiudizio arrecato al soggetto espropriato. Risulta peraltro confermato che l'indennizzo riconosciuto per l'eventuale svalutazione della residua proprietà deve considerarsi, a tutti gli effetti, parte integrante dell'indennità di espropriazione.

Perché si abbia espropriazione parziale occorre che tra la parte espropriata e quella residua sussista un vincolo obiettivo, il quale, oltre a configurare l'immobile quale unità economica e funzionale, influisca negativamente, in caso di distacco, sull'utilizzazione della parte non espropriata.

“In ipotesi di espropriazione parziale di un fondo in base alla disposizione dell'art. 40 della legge 1865 n. 2359, in sede di opposizione alla stima, si deve tener conto della diminuzione di valore dell'area residua, sempre che essa sia intimamente collegata con quella espropriata da un vincolo strumentale ed obiettivo. Tale disposizione ha portata e caratteri generali e si applica, pertanto, anche all'espropriazione di aree sia agricole che edificabili”

(Cass. civ., sez. I, 5 giugno 2001, n. 7590).

“Nell'ipotesi di espropriazione parziale di un'area giardino, annessa ad un edificio, per l'esecuzione di un'opera di pubblica utilità dalla quale siano anche derivati danni all'edificio stesso, l'indennità complessiva spettante al proprietario va determinata in base al combinato disposto degli art. 40 della l. n. 2359 del 1865 e 5 bis della l. n. 359 del 1992. Facendo, quindi, per un verso ricorso al criterio differenziale del citato art. 40, sicché dal valore venale che l'intero cespite aveva prima dell'esproprio va detratto il valore successivamente attribuibile alla parte residua (non espropriata), quale risultante per effetto non solo dello scorporo dell'area occupata, ma pure dei danni derivati dall'esecuzione dell'opera pubblica; per altro verso, applicando il meccanismo riduttivo dell'art. 5 bis, per la parte in cui la superficie complessiva, scontentamente edificatoria, non lo respinga in ragione della già avvenuta edificazione (ossia, con riguardo all'area giardino circostante il fabbricato)”

(Cass. civ., sez. I, 10 marzo 2000, n. 2728).

Occorre soffermarsi brevemente sul problema dell'espropriazione parziale di aree commerciali e industriali. Frequentemente infatti può capitare che, in questo caso, il proprietario del bene espropriato subisca un danno alla proprietà residua di gran lunga superiore al valore del bene sottratto. È da ritenere tuttavia che l'art. 33, t.u. (come già peraltro l'art. 40 della legge 1865) non consenta di riconoscere il danno economico arrecato all'attività commerciale residua, bene immateriale che non risulta in alcun modo tutelato dalla norma in oggetto. Rimane pienamente valido, invece, il principio enunciato dalla Corte cost. con la sent. n. 126 del 1988 che riconosce al conduttore il compenso per la perdita dell'avviamento commerciale:

“Il diritto del conduttore al compenso per la perdita dell'avviamento cagionata da espropriazione per p.u. di immobile adibito ad attività commerciale o artigianale non determina una decurtazione della indennità spettante al proprietario e può essere soddisfatto se e nella misura in cui il valore dell'avviamento può essere calcolato come posta aggiuntiva dell'indennità di espropriazione”

(Corte cost. 2 febbraio 1988, n. 126).

È agevole rilevare in proposito la grave disparità di trattamento tra l'imprenditore non agricolo e l'imprenditore agricolo, per il quale, anche se non coltiva il fondo, il t.u. stabilisce a suo favore addirittura la corresponsione dell'indennità aggiuntiva prevista per il proprietario coltivatore.

#### ***4. L'espropriazione di aziende***

**Bibliografia:** Lariccia 2000 - Spanò 2004

Quando l'espropriazione per pubblica utilità riguarda aziende, per l'imprenditore risulta in concreto assai difficile ottenere un'indennità che tenga effettivamente conto di tutti i gravi danni che di regola subisce la sua attività.

La Cassazione con orientamento consolidato continua ad affermare che l'indennità di espropriazione non può superare in nessun caso il valore determinato in applicazione del criterio previsto dalla legge. Pertanto non può incidere il reale pregiudizio che il proprietario risente dal non potere ulteriormente svolgere nel suo immobile la precedente attività produttiva.

Ove risulti impedito sul luogo l'ulteriore svolgimento dell'impresa che utilizzava gli immobili per fornire i propri servizi, l'espropriazione non si estende al diritto dell'imprenditore su di essi, né all'azienda organizzata, escludendo quindi che il valore del bene espropriato debba comprendere quello dell'azienda in sé considerata, quale complesso funzionale organizzato, risultante da una pluralità di elementi. Tali principi

sono stati anche recentemente ribaditi dalla Suprema Corte con la sentenza n. 2424 del 31 gennaio 2008. Nel caso di specie (relativo all'espropriazione di terreno destinato a parcheggio a servizio di struttura alberghiera) la S.C. ha affermato che le perdite aziendali lamentate dall'espropriato non sono suscettibili di indennizzo, ed è sufficiente a compensare la perdita subita l'applicazione del criterio legale previsto nel caso di espropriazione parziale, assumendo le perdite aziendali rilevanza autonoma rispetto alla perdita dominicale soltanto nella diversa ipotesi di espropriazione di azienda agricola.

Il solo caso in cui è riconosciuta autonoma rilevanza alla perdita aziendale risulta essere quello della azienda agricola, per la quale si fa riferimento ad un valore complementare, non strettamente coincidente con il valore agricolo medio determinabile attraverso le tabelle (Cass. 14 settembre 1999, n. 9814). Tuttavia anche per l'azienda agricola la Cassazione ha precisato che non deve valutarsi il complesso dei beni organizzati per l'esercizio di una specifica e ben individuata impresa agricola (da intendersi nel senso di cui all'art. 2555 c.c.) e quindi considerare tutte le conseguenze pregiudizievoli, ivi compreso il mancato guadagno dovuto al ridimensionamento e/o alla cessazione dell'attività imprenditoriale. L'indennizzo deve solo comprendere il ristoro del pregiudizio arrecato dall'espropriazione all'attività aziendale agricola su quel terreno esercitata, avente cioè una incidenza diretta sul fondo, e che si concretizza in un danneggiamento materiale dell'immobile o nella compromissione di una condizione di fatto essenziale per l'utilizzazione od il godimento dello stesso e, sul piano economico, in una effettiva diminuzione del valore venale del bene su cui era allocata l'azienda agricola (*ex plurimis* Cassazione civile, sez. I, 21 maggio 2007, n. 11782).

A soccorrere le aziende espropriate è intervenuta però la Corte europea dei diritti dell'uomo che ha sancito: 1) l'indennità deve essere collegata al valore di mercato del bene anche quando la legge italiana dispone diversamente; 2) il danno illegittimo all'azienda (agricola, commerciale, industriale) deve essere risarcito anche se la legge italiana non lo prevede. L'imprenditore italiano ha dunque la possibilità di vedersi riconoscere integralmente risarcito il danno subito rivolgendosi alla Corte di Strasburgo. Ricordiamo che le somme determinate dalla Corte europea sono aggiuntive e non sostitutive di quelle già liquidate in Italia e che gli importi precisati ai fini del risarcimento del danno, o come equa riparazione, dalla CEDU sono esenti da tasse e imposte.

Nell'ambito sempre delle espropriazioni aziendali riportiamo, in chiusura, altri principi giurisprudenziali da tenere comunque presenti:

a) L'edificazione del suolo da cui consegue, in caso di espropriazione, la necessità di commisurare l'indennizzo al valore di mercato, presuppone che si tratti di un'area sulla quale siano stati costruiti edifici ed installate attrezzature tali da avere impresso al terreno su cui sorgono una stabile trasformazione, così da rendere attuali le originarie potenzialità edificatorie del terreno medesimo. Con riguardo alle strutture necessarie all'esercizio di attività d'impresa, il terreno è da considerare edificato solo se vi sia stata installazione di stabili manufatti, non rimosibili se non a patto di provocare alterazione della morfologia dell'area, con modifica della destinazione urbanistica, senza alcuna possibilità di distinguere il valore delle costruzioni da quello dell'area su cui insistono (Cass., Sez. I, 15 giugno 2005 n. 12844 Corte di Cassazione, Sez. I civile 14 marzo 2006, n. 5528).

b) Il trasferimento dell'azienda, quale complesso di elementi materiali ed immateriali organizzati in un'individualità oggettiva per la funzione imprenditoriale, comporta l'automatica cessione dei crediti relativi all'azienda trasferita, ivi compreso quello costituito dall'indennizzo da accessione invertita (Cass. 22 gennaio 1999, n. 577; Cass. sez. un. 1° ottobre 1993, n. 9802).

c) Il diritto del conduttore al compenso per la perdita dell'avviamento cagionata da espropriazione per p.u. di immobile adibito ad attività commerciale o artigiana non determina una decurtazione della indennità spettante al proprietario e può essere soddisfatto se e nella misura in cui il valore dell'avviamento può essere calcolato come posta aggiuntiva dell'indennità di espropriazione. Il conduttore ha diritto di proporre opposizione all'indennità ma solo con riferimento al valore di avviamento, dal momento che questo è l'unico valore, connesso al bene espropriato, nei cui confronti il conduttore sia legittimato ad esercitare una propria pretesa (Corte costituzionale, 2 febbraio 1988, n. 126).

## **5. Soggetti aventi titolo all'indennità**

**Legislazione:** t.u. 34, 42

**Bibliografia:** Cerulli Irelli 2000 - Corradino 2007

L'art. 34, t.u. riproduce sostanzialmente i principi desumibili da alcune norme della legge del 1865 e del 1971, riguardanti proprio i soggetti legittimati a percepire l'indennità. Viene infatti confermato che l'indennità di esproprio spetti al proprietario del bene da espropriare, ovvero enfiteuta, se ne sia anche

possessore.

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. Inoltre l'espropriante non è tenuto ad intervenire nelle controversie tra il proprietario e l'enfiteuta e non sopporta aumenti di spesa a causa del riparto tra di loro dell'indennità (salvo i casi previsti dall'art. 42, t.u.).

Il titolare di un diritto reale o personale sul bene non ha diritto ad una indennità aggiuntiva ma può far valere il suo diritto sull'indennità di esproprio e può proporre l'opposizione alla stima, ovvero intervenire nel giudizio promosso dal proprietario.

## 6. Regime fiscale

**Legislazione:** t.u. 35 - d.p.r. n. 597/1972, art. 41 - d.p.r. 29.9.1973, n. 600, art. 28, 2° co. - d.p.r. 26.4.1986, n. 131 art. 44 - d.p.r. 22.12.1986, n. 917, art. 81, 1° co., lett. b) - d.p.r. 13.1.1989, n. 263, art. 40 - l. 30.12.1991, n. 413, art. 9, 5° co. - l. 23.12.2005, n. 266, art. 1, co. 444

**Bibliografia:** Carbone 2001 - Autieri, De Paolis, Lumetti, Rossi 2007

L'art. 35, t.u. disciplina il regime fiscale dei beni soggetti ad espropriazione. Si applica a tali beni l'art. 81, 1° co., lett. b), ultima parte, del t.u. delle imposte sui redditi, d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917, qualora sia corrisposta, a chi non eserciti una impresa commerciale, una somma a titolo di indennità di esproprio, ovvero di corrispettivo di cessione volontaria o di risarcimento del danno per acquisizione coattiva, di un terreno ove sia stata realizzata un'opera pubblica, un intervento di edilizia residenziale pubblica o una infrastruttura urbana all'interno delle zone omogenee di tipo A, B, C e D, come definite dagli strumenti urbanistici. Il soggetto che corrisponde la somma opera la ritenuta nella misura del venti per cento, a titolo di imposta. Con la dichiarazione dei redditi, il contribuente può optare per la tassazione ordinaria, col computo della ritenuta a titolo di acconto. Queste ultime disposizioni si applicano anche quando il pagamento avvenga a seguito di un pignoramento presso terzi e della conseguente ordinanza di assegnazione.

Le modalità di adempimento degli obblighi previsti nei commi precedenti sono disciplinate con regolamento del Ministro dell'economia e delle finanze (si veda interpretazione di cui all'art. 1, comma 444 della legge 23 dicembre 2005, n. 266). Si applica l'art. 28, 2° co., del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 600, per il versamento della ritenuta, per gli obblighi della dichiarazione e per le sanzioni da irrogare. Gli interessi percepiti per il ritardato pagamento della somma di cui al 1° co. dell'art. 35 e l'indennità di occupazione costituiscono reddito imponibile e concorrono alla formazione dei redditi diversi.

Con l'art. 35 si disciplina appunto l'imposizione fiscale che ricade su quella forma di guadagno che risulta essere l'indennità di esproprio.

Questa somma, che viene percepita dal proprietario del bene espropriato, viene dal fisco considerata come un "reddito diverso". Come tale, essendo manifestazione della capacità contributiva del soggetto espropriato, è assoggettata a prelievo fiscale.

Le somme assoggettate ad imposta devono derivare da atti di trasferimento volontario coattivo o di fatto, di data non anteriore al 31 dicembre 1988 (art. 9, 5° co., l. 30 dicembre 1991, n. 413).

È non infrequente il caso che somme che derivano da atti precedenti a quella data siano riscosse successivamente, anche a distanza di molti anni, ad esempio sulla base di una sentenza. In tale ipotesi vi è contrasto in dottrina e giurisprudenza sull'applicabilità dell'imposta. La tesi affermativa è sostenuta, ovviamente, dall'Amministrazione delle finanze, e le istruzioni per la denuncia dei redditi richiedono espressamente l'indicazione delle plusvalenze e delle indennità per anno di percezione; invocandosi il *principio di cassa* per il quale bisognerebbe, per l'appunto, fare riferimento al momento della percezione "essendo ininfluenti ogni altro riferimento temporale" (da ultimo Cass. n. 2443 del 2000).

Nettamente favorevole alla tesi dell'esenzione dell'imposta nella prospettata ipotesi, ultimamente Cass. n. 14673 del 1999. La stessa disparità di vedute si trova espressa nelle decisioni delle commissioni tributarie. La Corte cost. con recente ordinanza 2 marzo 2004, n. 81, ha stabilito doversi applicare il principio di cassa la stessa Corte cost., circa la legittimità in generale dell'imposizione fiscale di cui trattasi si era pronunciata con la sent. 27 luglio 1995, n. 410, sancendo che tale regime non violava il principio di corrispondenza tra imposizione e capacità contributiva del contribuente espropriato.

La norma colpisce solo i proprietari che non esercitano un'impresa commerciale.

In caso di espropriazione di un bene appartenente ad un soggetto che esercita attività commerciale, i proventi ricavati dall'esproprio ricadono nell'attività commerciale e sono considerati a tutti gli effetti reddito d'impresa e come tali assoggettati a quel tipo di tassazione.

Del pari sono esclusi dalla tassazione le indennità di esproprio conseguite dai soggetti che sono proprietari di beni ricadenti in zone agricole (zona E) oppure in aree non edificabili ricadenti nelle zone F del piano regolatore comunale (zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale).

Sono pure escluse dal prelievo fiscale le indennità aggiuntive corrisposte ai conduttori del fondo, in quanto proventi non inerenti al diritto di proprietà e finalizzati ad un ristoro per la perdita dell'azienda agricola.

Dalla natura risarcitoria delle somme erogate al proprietario del suolo a seguito dell'occupazione acquisitiva, la Cass. (sent. 9 marzo 1995, n. 2726) ha dedotto che "tali somme non costituiscono reddito imponibile, né come reddito di capitale (di cui all'art. 41, d.p.r. n. 597 del 1972), né come "sopravvenienza attiva" di cui all'art. 55 del medesimo d.p.r.", evidentemente in contrasto con il testo letterale della legge.

In altre parole, si tratterebbe non di redditi e plusvalenze, ma di reintegrazioni patrimoniali.

A completamento del regime fiscale disciplinato dall'art. 35, è bene rammentare che in base all'art. 44 del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 l'indennizzo di esproprio e il prezzo della cessione sono assoggettati all'imposta di registro; che in base all'art. 40, d.p.r. 13 gennaio 1989, n. 263 per gli espropriati soggetti a IVA l'atto di cessione volontaria è sottoposto all'imposta fissa di registro.