

A.N.P.T.ES. Associazione Nazionale Per la Tutela degli Espropriati
Vademecum per gli espropriati
Indice, con i numeri di pagina in cui si trovano le singole Schede.

IN EVIDENZA - LE 6 DOMANDE FREQUENTI – Con le nostre risposte.

- Pag. 2 Domanda 1 - Quali sono gli strumenti, a mia tutela, previsti dalla legge?
 Pag. 2 Domanda 2 - Quali sono le insidie, a mio danno, contenute nella legge?
 Pag. 2 Domanda 3 - Cosa può fare per me l'Associazione?
 Pag. 3 Domanda 4 - Cosa può fare per me un Giurista che aderisce all'Associazione?
 Pag. 3 Domanda 5 - Come posso tutelarmi al meglio, senza affrontare spese impreviste?
 Pag. 4 Domanda 6 - Quali sono le vostre raccomandazioni?

GUIDA A - LE "TRAPPOLE", DA EVITARE – Per non commettere errori.

- Pag. 5 Scheda A. 1 - Gli accordi bonari.
 Pag. 5 Scheda A. 2 - L'Amministrazione prima promette e poi non paga.
 Pag. 6 Scheda A. 3 - L'Amministrazione, quando ha pagato, a volte rivuole i soldi.
 Pag. 6 Scheda A. 4 - L'Amministrazione dice: "se non vi accordate, chissà quando vedrete i soldi".
 Pag. 6 Scheda A. 5 - Le ruspe in casa.
 Pag. 7 Scheda A. 6 - La trappola dell'ICI.
 Pag. 7 Scheda A. 7 - Le "sorprese" fiscali.
 Pag. 7 Scheda A. 8 - Le riduzioni del 25% per i c.d. interventi definiti di "riforma economico-sociale"
 Pag. 7 Scheda A. 9 - Le Perizie e Le Richieste: come devono essere redatte.
 Pag. 7 Scheda A. 10 - Se l'Amministrazione "sbandiera" leggi e sentenze dei giudici italiani.
 Pag. 8 Scheda A. 11 - L'Amministrazione chiede all'espropriato di inviarle una richiesta di indennizzo.
 Pag. 8 Scheda A. 12 - Il VAM ed altri valori del T.U. Espropri DPR 2001/327.
 Pag. 8 Scheda A. 13 - I valori di mercato.
 Pag. 8 Scheda A. 14 - Quando un'area è edificabile? L'edificabilità ed il valore delle aree agricole.
 Pag. 8 Scheda A. 15 - La pigrizia, la rassegnazione e la scarsa informazione.
 Pag. 9 Scheda A. 16 - Le osservazioni da presentare all'Amministrazione.
 Pag. 9 Scheda A. 17 - L'espropriato sottovaluta le "notizie che circolano" su un esproprio.
 Pag. 9 Scheda A. 18 - La trappola dei termini.
 Pag. 9 Scheda A. 19 - Può l'espropriato che ha accettato 100, ritrovarsi con 65 o ancor meno?

GUIDA B - IL DAP - PER TUTELARSI e/o PER OPPORSI - Senza contenzioso.

- Pag. 10 Scheda B. 1 - IL DAP. Per difendere i propri diritti (senza contenzioso e/o con il contenzioso).
 Pag. 11 Scheda B. 2 - Alcuni consigli preliminari.
 Pag. 11 Scheda B. 3 - Cosa deve contenere il DAP.
 Pag. 12 Scheda B. 4 - Esempi di utilizzo del DAP.
 Pag. 12 Scheda B. 5 - Quali risultati può produrre il DAP; le due ipotesi possibili.
 Pag. 12 Scheda B. 6 - A chi deve essere presentato.
 Pag. 13 Scheda B. 7 - Come deve essere presentato.
 Pag. 13 Scheda B. 8 - Quando deve essere presentato.
 Pag. 13 Scheda B. 9 - In quali casi deve essere presentato.
 Pag. 13 Scheda B. 10 - Chi deve redigere il DAP ed a chi può rivolgersi l'espropriato.
 Pag. 14 Scheda B. 11 - Consigli sui rapporti con i professionisti.
 Pag. 14 Scheda B. 12 - Costi - se l'espropriato non è assistito da un legale aderente all'Associazione.
 Pag. 15 Scheda B. 13 - Costi - l'espropriato è assistito da un legale aderente all'Associazione.
 Pag. 15 Scheda B. 14 - Informazioni sui compiti dell'Associazione.

GUIDA C - PER CHI ORMAI PUO' TUTELARSI SOLO - Con il contenzioso.

- Pag. 16 Scheda C. 1 - Quando agire in giudizio.
 Pag. 16 Scheda C. 2 - TAR o Corte d'Appello?
 Pag. 17 Scheda C. 3 - Il Giudice tributario.
 Pag. 17 Scheda C. 4 - La Corte Europea.
 Pag. 17 Scheda C. 5 - I costi di un contenzioso.

ALLEGATI

- Pag. 18 Allegato 1 - Promemoria per appunti.
 Pag. 19 Allegato 2 - Schema di accordo con i Professionisti ai sensi del decreto Bersani.

VADEMECUM PER GLI ESPROPRIATI

A.N.P.T.ES. Associazione Nazionale Per la Tutela degli Espropriati

Documentazione offerta gratuitamente dal Sito 1 - Per gli espropriati

Questo documento contiene solo alcuni testi.

Tutti gli altri testi sono consultabili sul Sito.

ACCORGIMENTI E LIMITI DI UTILIZZO DEI TESTI

Diritti d'autore I testi estratti dai siti dell'Associazione, anche se vengono offerti gratuitamente a tutti gli utenti, sono frutto di un lavoro di ricostruzione, elaborazione e traduzione di norme e sentenze e sono tutelati dalla legge sul diritto d'autore (Legge 633/1941 e.s.m.). Il diritto d'autore, infatti, non ha solo un contenuto patrimoniale, ma ha anche un contenuto morale. La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico dei predetti testi, anche in parte, in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita con sanzioni penali a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis, 174-ter e 174-quater della menzionata Legge.

I Testi di questo vademecum sono destinati ad un uso strettamente personale, non possono essere riprodotti o diffusi senza l'autorizzazione scritta degli autori.

Si tenga inoltre presente che i testi contenuti nel sito, offerti gratuitamente, sono redatti con la massima diligenza e sono sottoposti ad un accurato controllo editoriale. L'Associazione ed i soggetti che per essa operano, tuttavia, declinano ogni responsabilità, diretta e indiretta, nei confronti degli utenti e in generale di qualsiasi terzo, per eventuali ritardi, imprecisioni, errori, omissioni, danni (diretti, indiretti, conseguenti o comunque punibili o sanzionabili) derivanti dai suddetti contenuti. Le informazioni fruibili in internet, peraltro, non sono documenti ufficiali e possono spesso contenere errori o essere manipolate da pirati informatici. Per produrre atti ufficiali l'espropriato deve quindi rivolgersi ad un professionista che, con la sua firma, si assuma la responsabilità di quanto in essi è stato scritto.

LE 6 DOMANDE FREQUENTI

1. Quali sono gli strumenti, a mia tutela, previsti dalla legge?

Gli strumenti che la legge offre all'espropriato per tutelarsi sono soltanto 2.

L'INTERVENTO NEL PROCEDIMENTO

Da utilizzare al più presto (per non esser costretti a tutelarsi andando in Giudizio).

E' illustrato nella Guida B: IL DAP - PER TUTELARSI e/o PER OPPORSI - Senza contenzioso. > Pagina 10

IL CONTENZIOSO

Da utilizzare quando (purtroppo), ci si può tutelare solo andando in Giudizio.

E' illustrato nella Guida C: PER CHI ORMAI PUÒ TUTELARSI SOLO - Con il contenzioso. > Pagina 16

2. Quali sono le insidie, a mio danno, contenute nella legge?

Le "insidie" contenute nella legge che possono danneggiare l'espropriato sono numerose; è essenziale che l'espropriato le conosca.

Le principali insidie, (che sono vere e proprie "trappole") sono frutto dell'esperienza degli oltre 2.000 casi di espropri da noi esaminati negli anni; consigliamo all'espropriato di esaminare, con attenzione.

LE "TRAPPOLE" DA EVITARE

Sono illustrate nella Guida A: LE TRAPPOLE - PER EVITARE ERRORI IRREPARABILI > Pagina 5

che Contiene anche una Scheda dedicata ai problemi fiscali, per prevenire problemi con gli Enti e/o con l'Agenzia delle Entrate.

3. Cosa può fare per me l'Associazione?

L'ESPROPRIATO PUÒ, SENZA ALCUNA SPESA:

1. Utilizzare, gratuitamente, i nostri 5 Siti - con oltre 5.000 pagine di documenti - qui di seguito elencati.

- SITO 1 - PER GLI ESPROPRIATI > Per conoscere i propri diritti e farli valere
- SITO 2 -TESTI PER GLI SPECIALISTI > Per scrivere atti da produrre ad Enti e Giudici.
- SITO 3 - LA NOSTRA BANCA DATI GRATUITA > Le Sentenze CEDU da noi tradotte in italiano.
- SITO 4 - PER I REFERENTI > Per l'operatività dei Referenti Territoriali.
- SITO 5 - PER GLI STUDENTI > Per chi studia il Diritto dell'Espropriazione.

2. Chiederci di verificare, gratuitamente, se è disponibile un Giurista aderente all'Associazione cui chiedere assistenza, chiamando la Segreteria Centralizzata.

NOTA.

Si precisa che gli avvocati sono liberi professionisti e non hanno l'obbligo di accettare tutte le richieste di assistenza che pervengono; l'Associazione quindi può verificare la disponibilità, ma non può obbligarsi a segnalare un avvocato; l'espropriato avrà comunque una risposta, positiva o negativa, entro 48 ore.

4. Cosa può fare per me un Giurista che aderisce all'Associazione?

Un Giurista che aderisce all'Associazione può assistere l'espropriato per:

L'INTERVENTO NEL PROCEDIMENTO

Da utilizzare al più presto (per non esser costretti a tutelarsi andando in Giudizio).

È illustrato nella Guida B: IL DAP - PER TUTELARSI e/o PER OPPORSI - Senza contenzioso. > Pagina 10

Facendosi pagare solo a risultato raggiunto, "con i soldi" dell'Amministrazione.

Non si deve pagare se non si ottiene il risultato stabilito.

È ammesso solo un rimborso spese (ad. es. 1.000 euro).

e/o

IL CONTENZIOSO

Da utilizzare quando (purtroppo), ci si può tutelare solo andando in Giudizio.

È illustrato nella Guida C: PER CHI ORMAI PUÒ TUTELARSI SOLO - Con il contenzioso. > Pagina 16

Facendosi pagare solo a risultato raggiunto, "con i soldi" dell'Amministrazione.

Non si deve pagare se non si ottiene il risultato stabilito.

È ammesso solo un rimborso spese (ad. es. 1.000 euro).

NOTA - I TESTI PRONTI ALL'USO

In casi particolari i Giuristi che aderiscono all'Associazione possono fornire all'espropriato "i testi pronti all'uso", che sono strumento operativo unico, utilizzabile come qui di seguito illustrato.

Quando l'espropriato non è assistito da un Giurista aderente all'Associazione ed il Consulente cui si rivolge l'espropriato non conosce bene la materia, (o non ha tempo disponibile per le ricerche e gli approfondimenti) si possono richiedere "i testi pronti all'uso".

"I testi pronti all'uso" possono essere considerati dei formulari (ovviamente, molto più complessi) completi di riferimenti normativi e giurisprudenziali, Leggi e Sentenze Italiane e CEDU.

Sarà sufficiente inserire nei "testi pronti all'uso" i dati relativi all'esproprio ed all'espropriato e si disporrà immediatamente di un documento, costantemente aggiornato, frutto di un accurato lavoro di ricerca e di coordinamento di norme e sentenze italiane e cedu.

Non si devono pagare i testi se non si ottiene il risultato stabilito.

È ammesso solo un rimborso spese (ad. es. 1.000 euro).

5. Come posso tutelarmi al meglio, senza affrontare spese impreviste?

CONSIGLI SUI RAPPORTI CON I PROFESSIONISTI

Il decreto Bersani.

Prima di rivolgersi ad un Professionista, è utile che l'espropriato conosca le importanti novità introdotte nel 2006 in tema di tariffe professionali.

La legge, fino al 2006, obbligava i cittadini a pagare le prestazioni di un Professionista con le TARIFFE stabilite dall'Ordine di appartenenza (e ciò, indipendentemente dai risultati ottenuti dal cittadino).

Dal 2006, con l'approvazione del c.d. decreto Bersani, si può invece stabilire di pagare le prestazioni dei professionisti "in proporzione ai risultati ottenuti".

Ad esempio.

Si può stabilire di versare ad un Avvocato un compenso tariffario minimo e poi:

- se si ottiene il risultato, l'Avvocato riceverà un compenso proporzionale al risultato raggiunto.
- se invece non si ottiene il risultato, l'Avvocato non riceverà il compenso.

Il decreto Bersani è MOLTO IMPORTANTE perchè consente al cittadino

1. Di non essere costretto a pagare salate parcelle all'avvocato, anche quando non ha ottenuto nulla, come avviene se non si utilizza il decreto Bersani.
2. Di avere un filtro preventivo sulle possibilità di successo delle sue richieste; nessun avvocato, infatti, se è retribuito in base ai risultati, accetterà un incarico che non ha probabilità di successo.
3. Di esercitare uno stimolo supplementare per la gestione del caso da parte dell'avvocato che, se non raggiunge l'obiettivo, non riceverà il compenso concordato.

L'Associazione suggerisce già questo sistema ai legali che ad essa aderiscono e pertanto consiglia vivamente a tutti gli espropriati, quando si rivolgono ad un avvocato di loro fiducia, di proporgli questo tipo di accordo, che è volto a tutelare il cittadino - consumatore.

Però, affinché questo accordo sui compensi dei professionisti sia valido, deve essere redatto per iscritto, altrimenti non ha alcun valore.

Inoltre, è sempre bene precisare, non solo COME il professionista deve essere retribuito, ma anche COSA deve fare.

Offriamo quindi agli espropriati uno schema di accordo sui compensi dell'Avvocato, (come viene solitamente redatto dagli Avvocati aderenti all'Associazione) affinché chi vuole possa liberamente utilizzarlo quando non è assistito da un Avvocato aderente all'Associazione.

Lo schema è allegato in fondo a questo vademecum, > a pagina 19
> Allegato 2 - Schema di accordo con i Professionisti ai sensi del decreto Bersani

6. Quali sono le vostre raccomandazioni?

RACCOMANDAZIONI

Il Diritto dell'Espropriazione è una materia molto complessa e poco conosciuta, che "ingloba" parti importanti di molteplici rami del diritto, ad es:

Diritto dell'Unione Europea e norme CEDU

Diritto Costituzionale

Diritto Civile

Diritto Commerciale

Diritto Amministrativo

Diritto Regionale

Diritto Tributario

Diritto Processuale

Norme che disciplinano la Programmazione Finanziaria e la Contabilità di Stato e degli Enti Pubblici.

L'Associazione, tramite i suoi Siti, cerca di illustrare la materia agli espropriati, affinché possano comprendere e controllare ciò che avviene.

Si sconsiglia però agli espropriati di utilizzare i testi presenti sui nostri Siti senza il supporto di una persona competente che sappia prima sceglierli e poi coordinarli.

I testi contenuti nei Siti sono molto numerosi; per avere un'idea, si consideri che, se fossero stampati, occuperebbero oltre 5.000 pagine.

Si consiglia invece agli espropriati di farsi sempre seguire da un Giurista che conosca il Diritto dell'Espropriazione e le norme CEDU.

A tal fine l'espropriato

- Può rivolgersi al suo legale di fiducia, che potrà utilizzare, gratuitamente, tutta la documentazione presente sul nostro Sito.

oppure

- Può chiedere all'Associazione di verificare se è disponibile uno dei legali che ad essa aderiscono.

oppure

- Può chiedere solo i testi "pronti all'uso", per utilizzarli in proprio o con l'assistenza di un suo consulente di fiducia.

DATA DI VALIDITA' DEI TESTI

Il Diritto dell'Espropriazione è una materia in continua evoluzione (per fortuna, a favore degli espropriati e non delle amministrazioni).

Ciò comporta però che, quando si stampano testi giuridici da internet, si trovano anche testi non più validi perché ormai superati da nuove norme. Per evitare errori, l'Associazione evidenzia sempre la data di validità dei testi.

QUINDI

se scaricate qualche testo del sito, vi consigliamo di annotare la sua data di validità, per non correre il rischio di utilizzare, in un momento successivo, un testo già superato.

La data di validità dei testi è sempre indicata nella HOME del Sito.

GUIDA A LE "TRAPPOLE" DA EVITARE

Per conoscere i più frequenti errori che commettono gli espropriati
Per sapere come evitarli

Questa è una Guida da esaminare con estrema attenzione;
per conoscere ed evitare i più frequenti errori che commettono gli espropriati.

PREMESSA

L'Associazione ha effettuato una precisa scelta di campo: essa studia ed opera esclusivamente per gli espropriati e non per gli Enti Pubblici.

E' questa, innanzitutto, una scelta ideale e morale, volta a tutelare i diritti dei cittadini che hanno investito i frutti del proprio lavoro (spesso di una vita intera) nell'acquisto di un bene, per evitare che ne siano privati illegittimamente o senza una giusta remunerazione.

Per questo l'Associazione

- non presta servizi agli Enti Pubblici, per evitare conflitti di interesse
- opera per "prevenire" e non solo per "curare" gli errori degli espropriati.

A questa logica si ispira questa Guida A "LE TRAPPOLE DA EVITARE" in cui illustriamo, per consentire di evitarli, i più frequenti errori commessi dagli espropriati (di cui, ben volentieri, beneficiano gli Enti Pubblici).

In questa logica si iscrive anche il Colloquio Telefonico Gratuito, in cui Giuristi esperti della materia illustrano (gratuitamente e con scopi didattici), le norme italiane ed europee vigenti in tema di espropri.

QUI DI SEGUITO 18 FREQUENTI "TRAPPOLE" DA EVITARE

I casi qui di seguito descritti non sono, purtroppo, ipotetici ma nascono dagli oltre 2.000 espropri esaminati negli anni dall'Associazione e trovano continuo riscontro nelle realtà che si vivono ogni giorno.

A.1 - Gli accordi bonari.

Quando l'Amministrazione offre una somma che l'espropriato ritiene soddisfacente, gli atti di cessione volontaria e gli accordi bonari sono consigliabili, a condizione che siano presenti clausole che garantiscano all'espropriato di riscuotere le somme stabilite;
qui di seguito alcune avvertenze.

AVVERTENZE:

I mancati pagamenti: molti espropriati, rivolgendosi all'Associazione, lamentano che l'Amministrazione non ha mai pagato loro l'indennità che avevano accettato.

Gli enormi ritardi: altri espropriati, invece, lamentano enormi ritardi, anche di molti anni, nella corresponsione dell'indennità che avevano accettato.

Le indebite detrazioni: altri espropriati, infine, riferiscono che hanno accettato una somma offerta dall'Amministrazione e poi, quando sono andati a riscuoterla, l'Amministrazione ha operato pesanti detrazioni non comunicate in precedenza all'espropriato.

Qui di seguito, alcuni esempi.

A.2 - L'Amministrazione prima promette e poi non paga.

DUE NORME PERICOLOSE

Le suddette situazioni possono verificarsi perché il legislatore ha inserito nel DPR 2001/327 due norme pericolose per l'espropriato, ed esattamente:

- *L'accettazione dell'indennità provvisoria è irrevocabile* - art. 20 comma 5

- *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* - art. 45 comma 3

Cosa significa questo.

Attenzione quindi: questo significa che, dopo aver accettato l'indennità offerta, l'espropriato non può più "tornare indietro" Inoltre, se l'Amministrazione non paga (o non paga nei tempi previsti o paga una somma inferiore a quella offerta e accettata), l'espropriato non può far nulla, se non cercare di esigere il suo credito.

Con la firma dell'atto di cessione, infatti, ci si spoglia di ogni diritto e si diviene semplici creditori dell'Amministrazione, con tutto ciò che ne consegue in termini di difficoltà nel recupero dei crediti verso gli Enti Pubblici.

Quindi, accettare l'indennità o sottoscrivere un buon accordo con l'Amministrazione non dà la certezza di incassare le somme nei tempi e nei modi promessi, se non si adottano opportune cautele, qui di seguito illustrate.

Prima di sottoscrivere qualsiasi accordo con l'Amministrazione, si consiglia:

- 1 Di fare in modo che l'indennità venga corrisposta contestualmente alla sottoscrizione dell'accordo.
- 2 In subordine, di inserire clausole volte a garantirsi.

CONSIGLI

Si sconsiglia di effettuare l'accettazione firmando i pre-stampati che solitamente vengono inviati dall'Amministrazione.
Si consiglia invece di redigere un autonomo atto di accettazione, nel quale sarà possibile inserire liberamente clausole volte a garantirsi; nella Guida B - IL DAP A PAGINA 10 - trovate i nostri consigli.

A.3 - L'Amministrazione, quando ha pagato, a volte rinvoca i soldi.

DEFINITIVA SANZIONE DI UN PRINCIPIO PERICOLOSO

Le SEZIONI UNITE CIVILI della CORTE DI CASSAZIONE hanno definitivamente sancito un principio di diritto estremamente pericoloso; eccolo:

- L'espropriato che ha accettato ed incassato l'indennità offerta dall'Amministrazione, deve restituirla se il procedimento non si perfeziona nelle forme previste dalla legge (ad. es. se la P.U. viene revocata)

Se l'espropriato è contento dell'indennità e vuole accettarla, deve quindi considerare le somme ricevute come "prese in prestito" fino a quando la procedura non si conclude regolarmente.

E' quindi utile, se si vuole accettare, fare in modo di eliminare radicalmente tale rischio.

CONSIGLI

Si consiglia agli espropriati, se sono soddisfatti dell'indennità offerta e vogliono accettarla, di assicurarsi di non dover restituire i soldi, procedendo al trasferimento della proprietà contestualmente all'incasso dell'indennità ed inserendo nell'atto di trasferimento clausole idonee a garantirsi nel caso in cui la procedura non si concluda.

A.4 - L'Amministrazione dice:

"se non vi accordate, chissà quando vedrete i soldi".

Questa è un'affermazione clamorosamente falsa.

Se l'espropriato "non si accorda", infatti, l'Amministrazione deve depositare le somme offerte e l'espropriato può incassarle in acconto.

La norma di riferimento è contenuta nel T.U. dpr 2001/327, (disponibile gratuitamente sul nostro sito), ed è questa:

- Qualora manchino diritti dei terzi sul bene, il proprietario può in qualunque momento percepire la somma depositata, con riserva di chiedere in sede giurisdizionale l'importo effettivamente spettante -

Sicché, spesso, l'espropriato incassa più velocemente le indennità rifiutate e non le indennità accettate che, come sopra illustrato, spesso vengono pagate con grandi ritardi.

CONSIGLI

Si tenga ben presente quanto segue.

Se l'Amministrazione non deposita l'indennità rifiutata si viola la legge..

Se l'Amministrazione non paga l'indennità accettata, non si viola la legge, ma si devono solo corrispondere interessi al tasso legale.

Attenzione quindi:

Quando si accetta (e si dà quindi all'Amministrazione la possibilità di continuare la procedura senza "sborsare subito i soldi") bisogna garantirsi adeguatamente al fine di ricevere le somme nei tempi e nei modi promessi.

Quando si rifiuta non è necessario garantirsi, ma ci si deve invece attivare per incassare in acconto l'indennità dopo il suo deposito.

A.5 - Le ruspe in casa.

Molti espropriati lamentano di ritrovarsi "con le ruspe in casa" senza aver mai ricevuto alcuna comunicazione.

Si ricorda agli espropriati che quando l'esproprio interessa più di 50 soggetti, l'Amministrazione comunica l'esproprio con un "trafiletto" sui quotidiani e non dà comunicazioni personali.

CONSIGLI

Si consiglia quindi, per evitare spiacevoli sorprese, di presentare osservazioni anche prima dell'avvio del procedimento quando "corre voce" di un procedimento espropriativo che riguarda un proprio bene.

A.6 - La trappola dell'ICI.

Avviene spesso che l'Ente offre ad es. 100 all'espropriato; l'espropriato accetta ben volentieri e comunica la sua accettazione all'Ente (o lascia decorrere il termine per opporsi). Al momento del pagamento, l'Ente pretende di pagare ad es. 15 e non più 100, come prima comunicato perché, la dichiarazione ICI dell'espropriato è di 15.

E' questa una situazione paradossale, purtroppo molto frequente, in cui può trovarsi l'espropriato, che ha accettato 100 e si ritrova 15 e si vede costretto o "a ingoiare il rospo" o ad avviare azioni giudiziarie che gli daranno sì ragione, ma in tempi lunghi e con costi elevati.

Quando l'espropriato vuole accettare (o lascia decorrere il termine per opporsi) deve garantirsi che gli venga corrisposto il 100 offerto prima, senza alcuna ulteriore successiva variazione; tutti i motivi di eventuali decurtazioni devono essere esaminati prima che l'espropriato perda il diritto di opporsi.

Chi è già caduto in questa trappola, può tentare un ricorso presso i Giudici Italiani o ricorrere alla Corte Europea, se non ha lasciato scadere i termini per ricorrere.

A.7 - Le "sorprese" fiscali.

Sorpresa n° 1

Primo tipo, il più conosciuto.

Avviene spesso che l'Ente offra ad es. 100 all'espropriato; l'espropriato accetta ben volentieri e comunica la sua accettazione all'Ente (o lascia decorrere il termine per opporsi).

Al momento del pagamento, l'Ente pretende di pagare 80 e non 100, come prima comunicato operando "a sorpresa" una ritenuta fiscale del 20% anche nei casi in cui non è dovuta.

Si consiglia agli espropriati, prima di accettare l'indennità, di accertare puntualmente con l'Amministrazione, quale sarà il trattamento da applicare a quella specifica indennità, per evitare di doversi poi sobbarcare un lungo e costoso contenzioso tributario per il recupero delle somme indebitamente trattenute.

Sorpresa n° 2

Secondo tipo, il meno conosciuto (ed il più pericoloso).

Avviene anche spesso che l'espropriato stipuli un atto di vendita del bene in alternativa alla procedura espropriativa, senza porre la dovuta attenzione ai problemi fiscali: ATTENZIONE, l'Agenzia delle Entrate, dopo qualche anno, bussava alla sua porta.

Vedasi a tal fine quanto illustrato nella Sezione B.5 del Sito 1 – Per gli espropriati - I PROBLEMI FISCALI

A.8 - Le riduzioni del 25% per interventi pretestuosamente definiti di "riforma economico-sociale".

Come illustrato sul Sito, (nella Sezione A 4 - CONTROLLA LA TUA INDENNITA'), le Amministrazioni tentano di applicare la riduzione del 25 per cento ad ogni loro intervento, definendolo illegittimamente "intervento di riforma economico sociale".

L'espropriato, prima di accettare l'indennità, deve accertarsi che questa detrazione non verrà applicata se non nei casi che sono già stati individuati con precisione dai Giudici Italiani ed Europei.

A.9 - Le Perizie e Le Richieste: come devono essere redatte.

Si raccomanda a tutti gli espropriati ed ai loro consulenti (tecnici o giuridici) di non avanzare richieste e di non produrre perizie con valori diversi da quelli ispirati alle norme CEDU, che sono in continua evoluzione a favore degli espropriati.

Si potrebbe compromettere l'esercizio dei diritti dell'espropriato non solo nel procedimento, ma anche in un eventuale contenzioso.

A.10 - Se l'Amministrazione "sbandiera" leggi e sentenze dei giudici italiani.

Non fatevi intimidire.

Le leggi e le sentenze dei giudici italiani nulla valgono rispetto alle norme cedu.

Si raccomanda a tutti gli espropriati di non "lasciarsi impressionare" da eventuali sentenze di giudici italiani (Corte Costituzionale compresa) o di norme citate dall'Amministrazione per giustificare il suo operato.

Ciò che conta, infatti, è la CEDU e non le norme e le sentenze italiane.

Le Sentenze di tutti i Giudici Italiani, - Corte Costituzionale compresa, infatti

- sono semplici precedenti giurisprudenziali, che possono essere disattesi in qualsiasi momento da un altro Giudice o dallo stesso Giudice;
- non vengono tenute in nessun conto dalla Corte Europea, che continua inesorabilmente a condannare lo Stato Italiano ad indennizzare, con somme ingenti, gli espropriati che ad essa fanno ricorso.

Le Sentenze della Corte Europea, invece:

- costituiscono "norme" integrative della Convenzione; ad esse si deve quindi guardare come norme giuridiche vigenti e non come semplici precedenti giurisprudenziali
- prevalgono sulle leggi e sulle sentenze italiane; si ricordi, infatti, che quando le norme CEDU vengono violate il cittadino può far ricorso alla Corte Europea per avere giustizia
- tutelano anche diritti ed interessi che non sono tutelati dalla legge italiana.

CONSIGLI

Quindi, se l'Amministrazione fonda il suo operato su norme o sentenze italiane che contrastano con le norme CEDU, l'espropriato deve immediatamente rilevare il contrasto e notificarlo all'Amministrazione.

Sul nostro sito n. 3 - LA NOSTRA BANCA DATI GRATUITA l'espropriato può trovare, gratuitamente, tutte le sentenze della Corte Europea in tema di proprietà in Italia tradotte in italiano a cura dell'Associazione.

A.11 - L'Amministrazione chiede all'espropriato di inviarle una richiesta di indennizzo.

Questo caso ha dell'incredibile.

L'Amministrazione chiede all'espropriato di comunicarle per iscritto che è disposto ad accettare un'indennità (ad es. 100) a lui gradita, riservandosi di accettare o no la proposta dell'espropriato con successivi atti amministrativi.

(L'Amministrazione non richiede, quindi, di conoscere la valutazione che l'espropriato attribuisce al suo bene, come prescritto dal T.U. ma richiede che l'espropriato firmi una vera e propria proposta unilaterale irrevocabile)

CONSIGLI

Attenzione a non sottoscrivere un atto del genere: in questo caso, infatti, l'espropriato rimane obbligato, non può più esercitare i suoi diritti e l'Amministrazione rimane sempre libera di agire come meglio crede.

A.12 - Il VAM, il VAE ed altri valori del T.U. Espropri DPR 2001/327.

Alcuni espropriati ci chiedono informazioni sul VAM e sul VAE (in relazione ai quali ci sono state, di recente, alcune novità: vedasi le schede della relativa Sezione A.4 CONTROLLA LA TUA INDENNITÀ).

Attenzione però. Non si deve cadere nell'errore di definire valori con la legge italiana; l'unico valore di cui tenere conto è il valore di mercato, come stabilito dalla Corte Europea.

Se l'espropriato incardina richieste di indennità calcolate con la legge italiana, rischia di compromettere ogni ulteriore legittima rivendicazione.

A.13 - I valori di mercato.

Attenzione ai valori di mercato.

I valori di mercato, in eventuali perizie o richieste, devono essere determinati "per equivalente", senza utilizzare nessun altro parametro.

In caso di esproprio di fabbricati urbani, anche fatiscenti, si consiglia di esaminare quanto disposto dalle norme sulla cartolarizzazione (l. 23 novembre 2001, n. 410 D.L. 25 settembre 2001 n. 351), e della relativa giurisprudenza, che offrono criteri per determinare il valore di mercato quando lo Stato vende; (ed ovviamente, quando lo Stato espropria e deve determinare il valore di mercato, non può e non deve applicare parametri a lui più favorevoli).

A.14 - Quando un'area è edificabile? L'edificabilità ed il valore delle aree agricole.

Per accertare se un'area deve essere indennizzata come area edificabile, l'espropriato non deve limitarsi a quanto contenuto nel PRG; a volte, infatti, un'area classificata agricola dal PRG, deve essere invece indennizzata col valore di area edificabile.

Peraltro, i criteri per determinare il valore di un'area adottati dalla Corte Europea sono molto favorevoli agli espropriati e di recente anche i nostri Giudici hanno assunto un orientamento in linea con quanto dispone la CEDU.

A.15 - La pigrizia, la rassegnazione e la scarsa informazione.

La pigrizia, la rassegnazione e la scarsa informazione dell'espropriato sono i migliori alleati delle Autorità Esproprianti.

Non si deve mai rimanere inattivi: ad es. dopo 5 anni si deve subito chiedere l'indennizzo per la reiterazione del vincolo (spesso sono cifre consistenti); non ci si deve rassegnare alla definizione di vincolo conformativo non indennizzabile, che spesso viene data quando invece si può e si deve chiedere un indennizzo; e si potrebbe continuare una lunga serie di altri esempi, tutti reperibili nel nostro Sito 3 - La nostra Banca Dati Gratuita

A.16 - Le osservazioni da presentare all'Amministrazione

Spesso gli espropriati presentano alle Amministrazioni osservazioni che, sia pure logicamente fondate, sono però prive di fondamento giuridico; ciò è inutile e spesso controproducente, perché lascia intendere che l'espropriato non conosce le leggi e la giurisprudenza, che è facilmente manipolabile, che non è ben assistito, ecc...

Presentare all'Amministrazione osservazioni prive di fondamento giuridico indebolisce la posizione dell'espropriato.

Si consiglia agli espropriati di fondare su solide basi giuridiche le osservazioni che presentano all'Amministrazione; lo strumento consigliato a questo scopo è il DAP, illustrato nella Guida B a pagina 10.

A.17 - L'espropriato sottovaluta le "notizie che circolano" su un esproprio o spera in un "amico influente"

E' questo un frequente errore in cui cade l'espropriato.

Quando si ha notizia, anche informalmente, di un probabile esproprio, bisogna subito attivarsi per tutelare i propri diritti, intervenendo immediatamente presso l'Amministrazione con l'aiuto delle leggi in vigore, e non sperare che "altri" possano risolvere i propri problemi.

Nessuno potrà mai aiutare l'espropriato se questi non conosce i propri diritti, non sa farli valere o li perde per decorso dei termini.

L'unico strumento su cui l'espropriato deve fare affidamento è la corretta applicazione della legge che peraltro, grazie alle norme europee, è dalla sua parte.

A.18 - La trappola dei termini.

Si tenga sempre presente che il Testo Unico sugli espropri è un "percorso minato" disseminato di termini decadenziali brevissimi a scapito degli espropriati, (20 o 30 giorni).

Attenzione a non lasciar scadere i termini: si perdono i propri diritti.

Ricordiamo che gli espropriati possono tenere sotto controllo i termini previsti dalla legge nella Sezione A7 del nostro Sito 1, che contiene il Testo Unico sugli espropri, da noi costantemente aggiornato con le leggi che periodicamente lo modificano, disponibile gratuitamente.

Ed inoltre, sul Sito è presente una tabella riepilogativa, da noi predisposta per comodità degli espropriati, con i principali termini del Testo Unico sugli espropri DPR 2001/327.

A.19 - Può l'espropriato che ha accettato 100, ritrovarsi con 65 o ancor meno?

La risposta , purtroppo, è SI .

Infatti, se l'espropriato non chiarisce, come sopra suggerito, i punti relativi:

- 1 - alla ritenuta fiscale del 20%
 - 2 - alla riduzione del 25% relativa agli interventi di "riforma economico-sociale"
- può ritrovarsi con 65

E, se non chiarisce il punto relativo all'ICI può ritrovarsi con ancor meno di 65 vedendosi costretto o "a ingoiare il rospo" o ad avviare azioni giudiziarie che gli daranno sì ragione, ma in tempi lunghi e con costi elevati.

Consigli.

Chiarire tutto prima possibile, non solo prima di accettare l'indennità offerta, ma ancor prima che l'Ente determini ed offra l'indennità; si deve precisare per iscritto quali sono i pochissimi casi in cui si applicano le riduzioni e le ritenute e si deve diffidare l'Ente a non applicarle a casi non previsti dalla Legge e dalla Giurisprudenza.

Accade spesso, infatti, che gli Enti commettano errori sui 3 punti sopra illustrati, anche in buona fede, costringendo l'espropriato ad instaurare un contenzioso, con le spese che ciò comporta.

Strumenti per tutelarsi.

- 1 - L'INTERVENTO NEL PROCEDIMENTO - Da utilizzare quanto prima possibile, per evitare il contenzioso > pagina 10
- 2 - IL CONTENZIOSO - Se non si è intervenuti nel procedimento e i termini non sono scaduti > pagina 16

GUIDA B

IL DAP - PER TUTELARSI e/o PER OPPORSI - Senza contenzioso

Per far valere i propri diritti senza ricorrere al contenzioso
 Per garantirsi, quando si vuole accettare l'indennità offerta
 E, quando è necessario, per supportare un contenzioso

B.1 - IL DAP. Per difendere i propri diritti senza contenzioso e/o con il contenzioso

Gli strumenti che la legge offre all'espropriato per tutelarsi e garantirsi sono soltanto 2:

- 1 - L'INTERVENTO NEL PROCEDIMENTO - che illustriamo qui di seguito
- 2 - IL CONTENZIOSO - che illustriamo nella successiva Guida C a pag. 16

L'errore piu' frequente che commettono gli espropriati e' quello di non intervenire nel procedimento o di intervenire in modo non adeguato, col risultato di esser poi costretti ad "ingoiare il rospo" o ad affrontare le spese ed i disagi di un contenzioso (se si è ancora in tempo); qui illustriamo come intervenire nel procedimento in modo efficace.

L'ASSOCIAZIONE SUGGERISCE, DI EVITARE IL CONTENZIOSO E DI INTERVENIRE NEL PROCEDIMENTO

Lo strumento consigliato per far valere le proprie ragioni senza ricorrere al contenzioso è il DAP (Documento di Analisi del Procedimento) strumento ideato e suggerito ormai da anni con ottimi risultati dall'Associazione per diversi scopi.

AD ESEMPIO

- Per cercare di evitare l'esproprio.
- Per presentare osservazioni all'Amministrazione.
- Per trattare con l'Amministrazione.
- Per far determinare correttamente l'indennità provvisoria e quella definitiva.
- In TUTTI I CASI in cui si deve diffidare l'Amministrazione a porre (o non porre) in essere un atto ed evidenziare le responsabilità anche personali di Amministratori e Dipendenti.

Inoltre, quando si vuole accettare l'indennità offerta, il DAP deve contenere anche tutte le clausole volte a garantire all'espropriato di riscuotere effettivamente le somme offerte ed accettate.

Vedasi in tal senso le avvertenze ed i riferimenti normativi elencati nella Guida A "Le Trappole da evitare"

IL DAP QUINDI SERVE:

- 1 - Per OPPORSI - e far valere i propri diritti senza ricorrere al contenzioso e/o
- 2 - Per TRATTARE - e cercare ove possibile, un accordo con l'Amministrazione e/o
- 3 - Per GARANTIRSI - quando si vuole accettare l'indennità.

CON IL DAP

- A. Si deve prefigurare il probabile esito di un contenzioso alla luce di norme e sentenze Italiane ed Europee, senza però porlo in essere (ma badando a non lasciar decorrere i termini).
- B. Si devono evidenziare i rischi che l'Amministrazione corre se l'espropriato ricorre al contenzioso, ed in particolare, alla Corte Europea.
- C. Si deve esporre ciò che l'espropriato vorrebbe ottenere per trovare un accordo che eviti il contenzioso.

Per comprendere meglio

- Con il DAP l'espropriato deve mostrare i propri "muscoli" (vale a dire le norme e le sentenze che sostengono le sue ragioni), senza però "usarli" (vale a dire, senza agire in giudizio).
- Solo in caso di mancato accordo con l'Amministrazione, l'espropriato potrà usarli in un eventuale giudizio.

Il DAP, pertanto, deve contenere

- Non solo le ordinarie osservazioni solitamente presentate dagli espropriati
- Ma anche tutto ciò che si esporrebbe ai Giudici in un normale giudizio a tutela dei propri diritti, con gli opportuni riferimenti normativi e giurisprudenziali
**CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE NORME CEDU,
 CHE SPESSO LE AMMINISTRAZIONI NON CONOSCONO O NON APPLICANO**

Ciò affinché l'Amministrazione sappia con chiarezza, fin da subito, quali leggi sta eventualmente violando o potrebbe in seguito violare (invece di scoprirlo, come spesso avviene, in un futuro contenzioso, con un conseguente aggravio di costi per l'erario e disagi per gli espropriati).

B.2 - Alcuni consigli preliminari.

SI SCONSIGLIA

Si sconsiglia agli espropriati (quando vogliono evitare l'esproprio) di utilizzare argomentazioni del tipo: l'esproprio mi arreca un grave danno, ho un parente ammalato, ho solo questa casa, sono affezionato a questo immobile, è la mia fonte di reddito, ecc...

Queste argomentazioni, purtroppo, non hanno alcuna valenza giuridica.

Le norme italiane ed europee, peraltro, (se correttamente applicate) danno ora ampia tutela agli espropriati ed essi non devono invocare nessuna "benevolenza" da chi gestisce un potere, ma devono solo chiedere una puntuale applicazione delle norme vigenti.

SI CONSIGLIA INVECE

Si consiglia invece agli espropriati (sia che vogliano evitare l'esproprio, sia che vogliano solo ottenere un giusto indennizzo) di evidenziare i propri diritti che trovano tutela nella legge, facendo anche riferimento alle responsabilità per le violazioni di legge poste in essere da chi procede all'esproprio.

Amministratori e Dipendenti, infatti, sono pagati per applicare correttamente la legge e, se la violano, devono subirne anche personalmente le conseguenze.

GLI AMMINISTRATORI E I DIPENDENTI DEVONO QUINDI SAPERE AL PIÙ PRESTO:

- che eventuali comportamenti superficiali e tracotanti si ritorceranno a loro danno;
- che i cittadini non sono i loro "sudditi";
- che, se violano la legge, devono subirne anche personalmente le conseguenze, come qualsiasi altro professionista o semplice cittadino;
- che, chiamati a rispondere dinnanzi alla Corte dei Conti, non potranno giustificarsi affermando che le norme europee sono di difficile interpretazione, perché con il DAP vengono loro forniti tutti gli strumenti per conoscerle ed applicarle;
- che però l'espropriato non si pone fin da subito in una posizione conflittuale, ma è invece alla ricerca di un accordo bonario che sia rispettoso dei suoi Diritti.

B.3 - Cosa deve contenere il DAP.

IL DAP, PER PRODURRE AL MEGLIO I SUOI EFFETTI, DEVE CONTENERE

1. Le richieste avanzate dall'espropriato ed il loro fondamento giuridico.
2. Le richieste suggerite da un esperto della materia, cui è sempre utile chiedere un consiglio. (Spesso, infatti, gli espropriati non conoscono tutti i loro diritti e di conseguenza non li fanno valere).
3. L'elencazione puntuale delle Norme e delle Sentenze Italiane ed Europee cui è tenuta ad uniformarsi l'Amministrazione. (Oltre al TU, anche le leggi finanziarie e le norme e le sentenze CEDU, tutte reperibili gratuitamente sul nostro sito).
4. Il nuovo fondamento della responsabilità, anche personale di Amministratori, Professionisti e Dipendenti pubblici e privati. per la violazione delle norme in tema di espropri, alla luce delle leggi italiane vigenti.
5. Tutto ciò che l'espropriato esporrebbe ai Giudici italiani e/o europei se fosse costretto ad intraprendere un giudizio, con l'indicazione di ciò che potrebbe ottenere (ovviamente, con precisi riferimenti di leggi e sentenze c.e.d.u. reperibili gratuitamente sul nostro sito).

PROMEMORIA

Elenchiamo qui di seguito un promemoria con alcuni argomenti che è essenziale trattare nel DAP: si raccomanda di evidenziare sempre i casi in cui l'indennità può essere ridotta o maggiorata; spesso infatti l'Amministrazione applica riduzioni illegittime e "dimentica" le maggiorazioni spettanti.

Altrettanto dicasi per il regime fiscale: l'Amministrazione spesso applica ritenute non previste dalla legge.

- 1 - Bene espropriato: le sue caratteristiche economico-giuridiche
- 2 - Indennità: come deve essere determinata.
- 3 - Indennità: possibilità di incassare "in acconto" l'indennità offerta e rifiutata
- 4 - Danni: danno da frazionamento
- 5 - Danni: danno al bene non espropriato e/o ai soggetti non proprietari
- 6 - Danni: danni diversi - per esempio, all'azienda, alla salute, ecc...
- 7 - Riduzioni: riduzioni per mancata accettazione dell'indennità provvisoria
- 8 - Riduzioni: riduzioni del 25% - interventi di riforma economico-sociale
- 9 - Riduzioni: riduzioni per omessa o infedele dichiarazione ICI
- 10 - Maggiorazioni: maggiorazioni dell'indennità spettanti a tutti gli espropriati
- 11 - Maggiorazioni: maggiorazioni spettanti a singole categorie di espropriati
- 12 - Responsabilità: dell'Ente
- 13 - Responsabilità: personale di Amministratori e Dipendenti
- 14 - Regime fiscale: dell'indennità e dei risarcimenti

B.4 - Esempi di utilizzo del DAP.

IL DAP VIENE FREQUENTEMENTE UTILIZZATO PER FAR SAPERE ALL'AMMINISTRAZIONE:

- che l'espropriato conosce molto bene i suoi diritti e sa farli valere, se necessario, anche dinnanzi alla Corte Europea;
- a quali conseguenze essa può andare incontro se non accoglie le giuste ragioni dell'espropriato, anche alla luce delle nuove norme in tema di applicazione delle norme CEDU.
- ma che comunque l'espropriato è disposto a trattare o transigere se l'Amministrazione addivene ad un accordo ragionevole.

Un esempio:

L'Amministrazione offre 10, l'espropriato utilizza il DAP per far presente che, alla luce delle norme e delle sentenze italiane ed europee, avrebbe invece diritto a 100, ma che egli, al fine di evitare un contenzioso, è disponibile a chiudere un accordo anche per 80; (oppure, che è disposto a rinunciare ad ogni azione se l'opera viene "spostata o modificata", ...).

Altri esempi:

i casi in cui è opportuno utilizzare il DAP sono molteplici (osservazioni, trattative, opposizioni, istruzioni al tecnico di parte nella Terna Arbitrale, memorie alla Commissione Provinciale Espropri ecc...).

Il suo contenuto, quindi, potrà essere utilizzato in ogni occasione in cui è necessario disporre di un'analisi dei diritti dell'espropriato ai sensi delle norme e delle sentenze italiane ed europee.

B.5 - Quali risultati può produrre il DAP - le due ipotesi possibili.

DOPO LA PRESENTAZIONE DEL DAP SI POSSONO VERIFICARE 2 IPOTESI

Ipotesi 1

L'Amministrazione è disposta a raggiungere un accordo.

In questo caso tutto si chiude e l'espropriato dovrà solo badare a garantirsi quando sottoscrive l'accordo: si veda a tal fine quanto esposto nella precedente Guida A "Le Trappole da evitare" (per le ipotesi in cui "Ente firma promette e poi non paga").

Ipotesi 2

L'Amministrazione non è disposta a raggiungere un accordo.

In questo caso l'espropriato.

- INCASSA IN ACCONTO L'INDENNITÀ PROVVISORIA OFFERTA E RIFIUTATA.
- Invia il DAP alla Commissione Provinciale espropri (o alla Terna Arbitrale, se istituita) per far determinare correttamente l'indennità definitiva.
- Infine, se neanche l'indennità definitiva viene correttamente determinata e l'espropriato vuole agire in giudizio, può "trasferire" i contenuti del DAP dinnanzi ai Giudici Italiani e/o Europei per ottenere giustizia.

Si ricorda che, se l'Amministrazione non è disponibile a raggiungere un accordo, l'espropriato può comunque incassare "in acconto" l'indennità offerta dall'Amministrazione e da lui non accettata.

Pertanto, la seguente espressione (che spesso viene utilizzata da qualche tecnico delle Autorità esproprianti) "*se non accettate l'indennità, chissà quando vedrete i soldi*" è clamorosamente falsa; i riferimenti normativi che la smentiscono sono elencati nella precedente Guida A "Le Trappole da evitare" - Scheda A.4

B.6 - A chi deve essere presentato.

Il DAP, in prima battuta, deve essere presentato:

- All'Amministrazione, (che risponde sempre in solido, anche se ha delegato)
- Alle Autorità delegate all'esproprio, se ve ne sono
- Ai beneficiari dell'esproprio, se ve ne sono.

Il DAP poi, in seconda battuta, deve essere presentato:

- Alla Terna Arbitrale, se istituita.
- Alla Commissione Provinciale Espropri, se non è istituita la Terna Arbitrale.

Infine, se l'opera pubblica è realizzata in Finanza di progetto (c.d. Project Financing) si consiglia di presentarlo anche all'Istituto di Credito che ha asseverato il piano economico finanziario affinché, se ha sottovalutato gli oneri per gli espropri, provveda a rivedere l'asseverazione di cui esso è responsabile.

B.7 - Come deve essere presentato.

II DAP deve essere presentato:

- personalmente (facendosi assegnare il numero di protocollo)
- o con raccomandata RR.

Quando invece il contenuto del DAP viene utilizzato in un giudizio, in Italia o in Europa, sarà l'avvocato a stabilire tempi e modi della sua utilizzazione

B.8 - Quando deve essere presentato.

QUANDO DEVE ESSERE PRESENTATO

Si consiglia all'espropriato di non perder tempo e di inviare il DAP prima possibile, (anche se non ha ricevuto nessuna comunicazione ufficiale e sa dell'esproprio solo per "sentito dire"), al fine di evitare che l'Amministrazione consolidi autonomamente le sue decisioni.

B.9 - In quali casi deve essere presentato.

IN QUALI CASI DEVE ESSERE PRESENTATO

Il DAP deve essere presentato IN TUTTE LE SITUAZIONI in cui può trovarsi l'espropriato, sotto elencate a titolo esemplificativo.

A . Quando si ha notizia dell'esproprio, anche se non c'è una comunicazione ufficiale

1. Se si vuole evitare l'esproprio, per sollecitare la valutazione di soluzioni alternative.
2. In ogni caso, per far determinare correttamente l'indennità provvisoria e non esser costretti a rifiutarla.
3. Per cercare di evitare che l'Amministrazione consolidi autonomamente le sue decisioni.
4. Per cercare di evitare che venga posto in essere un atto illegittimo (invece di attendere che l'atto venga posto in essere e poi cercare di farlo ritirare o annullare).
5. Per intervenire anche nella fase progettuale dell'opera; spesso, infatti, i progetti non prevedono somme adeguate per gli espropri e le Amministrazioni offrono agli espropriati indennità "ridicole", costringendoli a far ricorso ai Giudici.

B. Dopo aver ricevuto una comunicazione ufficiale

6. Per svincolare l'indennità provvisoria (offerta e rifiutata) ed incassarla "in acconto" salvo conguaglio.
7. Per far determinare correttamente l'indennità definitiva.
8. Per far provvedere l'Amministrazione ad un ritiro in autotutela.
9. Per supportare la Terna Arbitrale, se istituita, o la Commissione Provinciale espropri, se non è istituita la Terna Arbitrale.
10. Per eventuali esposti alla Corte dei Conti.

C. Prima di accettare l'indennità

11. Per garantirsi che l'indennità offerta ed accettata venga effettivamente corrisposta nei tempi e nei modi stabiliti (ed evitare le situazioni in cui l'Ente promette e poi non paga - vedasi la Guida A - Le Trappole da evitare).

D. Quando si vuole andare (o si è già andati) in giudizio

12. Per utilizzarne il contenuto nelle varie fasi di un eventuale contenzioso già avviato o da avviare.

B.10 - Chi deve redigere il DAP ed a chi può rivolgersi l'espropriato.

CHI DEVE SCRIVERLO

- Il DAP deve essere scritto da Avvocati che hanno esperienza in materia di espropriazione e norme CEDU
- Il DAP deve essere scritto su carta intestata dell'Avvocato, al fine di dare maggior peso al documento e dimostrare che l'espropriato è già "pronto" per andare in giudizio.

A CHI PUO' RIVOLGERSI L'ESPROPRIATO PER SCRIVERE IL DAP

- Può rivolgersi al suo avvocato di fiducia (se l'espropriato ne ha già uno che conosce il Diritto dell'Espropriazione e le norme CEDU); l'avvocato di fiducia dell'espropriato potrà utilizzare, gratuitamente, tutta la documentazione presente sul nostro sito.
- oppure
- Può chiedere all'Associazione di verificare se è disponibile uno dei legali che ad essa aderiscono, se l'espropriato non ha un avvocato di sua fiducia e desidera che l'Associazione gliene segnali uno. Si precisa che gli avvocati sono liberi professionisti e non hanno l'obbligo di accettare tutte le richieste di assistenza che pervengono; l'Associazione quindi può verificare la disponibilità, ma non obbligarsi a segnalare un avvocato

B.11 - Consigli sui rapporti con i professionisti.

CONSIGLI PER RIVOLGERSI AD UN PROFESSIONISTA

Prima di rivolgersi ad un Avvocato, ad un Tecnico o ad un Professionista in genere, è utile che l'espropriato conosca le importanti novità introdotte dal c.d. Decreto Bersani in tema di tariffe professionali.

Il Decreto Bersani, a tutela dei consumatori, ha liberalizzato le tariffe di avvocati, notai, commercialisti, ingegneri, architetti, ecc.. con i quali si può oggi instaurare una trattativa sulle tariffe prima di affidar loro un incarico e stabilire un compenso "in proporzione ai risultati ottenuti".

Ad esempio.

Si può stabilire di versare ad un Avvocato un compenso tariffario minimo e poi:

- se si ottiene ciò che si vuole, l'Avvocato riceverà un compenso proporzionale al risultato raggiunto
- se invece non si ottiene ciò che si vuole, l'Avvocato non riceverà il compenso

Questo sistema consente al cliente:

4. Di non essere costretto a pagare salate parcelle all'avvocato, anche quando non ha ottenuto nulla, come avviene se non si utilizza il decreto Bersani.
5. Di avere un filtro preventivo sulle possibilità di successo delle sue richieste; nessun avvocato, infatti, se è retribuito in base ai risultati, accetterà un incarico che non ha probabilità di successo.
6. Di esercitare uno stimolo supplementare per la gestione del caso da parte dell'avvocato che, se non raggiunge l'obiettivo, non riceverà il compenso concordato.

L'Associazione suggerisce già questo sistema ai legali che ad essa aderiscono e pertanto consiglia vivamente a tutti gli espropriati, quando si rivolgono ad un avvocato di loro fiducia, di proporgli questo tipo di accordo, che è volto a tutelare il cittadino - consumatore.

Però, affinché questo accordo sui compensi dei professionisti sia valido, deve essere redatto per iscritto, altrimenti non ha alcun valore.

Mettiamo quindi a disposizione degli espropriati uno schema di accordo sui compensi dell'Avvocato, (come viene solitamente redatto dai legali aderenti all'Associazione) affinché chi vuole possa liberamente utilizzarlo quando non è assistito da un legale aderente all'Associazione.

Lo schema è allegato in fondo a questo vademecum, > a pagina 19
> Allegato 2 - Schema di accordo con i Professionisti ai sensi del decreto Bersani

B.12 - Il costo del DAP e le regole dell'assistenza:

Se l'espropriato non è assistito da un legale aderente all'Associazione.

Se l'espropriato non è assistito da un legale aderente all'Associazione,

- o perché l'espropriato ha già un Avvocato di sua fiducia
- o perché l'incarico non viene accettato da un legale aderente all'Associazione

LE REGOLE SARANNO STABILITE DALL'ESPROPRIATO E DAL SUO AVVOCATO

L'avvocato di fiducia dell'espropriato potrà utilizzare, gratuitamente, tutta la documentazione e gli schemi operativi presenti sul Sito dell'Associazione.

CONSIGLIAMO ALL'ESPROPRIATO

- di utilizzare le opportunità offerte dal Decreto Bersani, proponendo al suo avvocato il relativo accordo scritto sui compensi
- di stabilire le attività che l'avvocato dovrà svolgere

I relativi schemi sono allegati in fondo a questo vademecum, > a pagina 19
> Allegato 2 - Schema di accordo con i Professionisti ai sensi del decreto Bersani

B.13 - Il costo del DAP e le regole dell'assistenza:

Se l'espropriato è assistito da un legale aderente all'Associazione.

Se l'espropriato è assistito da un legale aderente all'Associazione; l'Associazione esige che essi redigano il DAP:

- senza richiedere acconti, affinché l'espropriato, prima di pagare, possa esaminare il lavoro svolto
- a tariffe concordate, affinché l'espropriato, prima di affidare un incarico, conosca costi e tariffe
- con il pagamento della parcella rinviato a dopo l'incasso dell'indennità, affinché l'espropriato non debba attingere ai propri risparmi, ma possa invece pagare con denaro che ha già ricevuto dall'Amministrazione.

In tal modo:

- se il legale con la sua attività riesce ad ottenere dall'Amministrazione ciò che è stato fissato come obiettivo, l'espropriato gli corrisponderà il compenso stabilito;
- se, invece, il legale non riesce ad ottenere dall'Amministrazione ciò che è stato fissato come obiettivo, l'espropriato non gli corrisponderà il compenso;

LE REGOLE STABILITE DAI LEGALI ADERENTI ALL'ASSOCIAZIONE SONO LE SEGUENTI .

1 - RIMBORSO SPESE - minimi e rimborso spese

I legali aderenti all'Associazione richiederanno la somma di 1.000 euro + iva e c.a. per un totale di 1.258 euro, che l'espropriato pagherà soltanto dopo aver ricevuto il DAP e soltanto se il DAP contiene ciò che qui è illustrato.

Cosa significa questo.

Questo significa che l'espropriato non deve versare al legale nessun anticipo e può persino rifiutarsi di pagargli la somma di 1.000 euro, se il lavoro che riceve non è conforme a quanto illustrato in questa pagina.

Per avere un'idea del documento che l'espropriato deve ricevere, si tenga presente che in genere il DAP redatto dai legali aderenti all'Associazione occupa, a seconda del caso, da 10 a 20 pagine circa dattiloscritte.

2 - PARCELLA - compenso in base ai risultati ottenuti

I legali aderenti all'Associazione devono consentire all'espropriato di utilizzare le opportunità offerte dal Decreto Bersani.

La loro parcella sarà quindi rapportata al raggiungimento dei risultati ottenuti, da stabilire prima di affidare l'incarico.

Cosa significa questo

Questo significa che dopo l'invio del DAP, il legale deve supportare l'espropriato "a 360 gradi" fino all'accordo bonario con l'Amministrazione o, in mancanza, fino all'incasso dell'indennità provvisoria ed alla determinazione dell'indennità definitiva.

L'ASSISTENZA DEI LEGALI ADERENTI ALL'ASSOCIAZIONE, QUINDI

- Dura fino a quando l'espropriato "ha messo i soldi in tasca" (o ha evitato l'esproprio)
- Ha costi precisi, stabiliti prima e rapportati ai risultati ottenuti
- Prevede solo un modesto rimborso spese per l'avvocato e rinvia il pagamento della parcella al momento in cui l'espropriato "ha messo i soldi in tasca".

B.14 - informazione sui compiti dell'Associazione.

Precisazioni sull'assistenza dei legali aderenti all'Associazione ed il compito dell'Associazione.

Il Diritto dell'Espropriazione è una materia complessa ed articolata, che richiede competenze specifiche e, spesso, diverse. Ad esempio, in certi casi è indispensabile conoscere le norme CEDU, in altri casi è invece necessaria una specifica competenza in materia di procedimento o di diritto urbanistico, ecc...

L'Associazione segnala un Referente, (legale o tecnico) sulla base del caso del singolo espropriato ed anche sulla base del luogo in cui avviene l'esproprio, al fine di prevenire eventuali conflitti di interesse.

A tal fine, l'Associazione tiene un Albo dei legali Specialisti ed un Albo dei Referenti Territoriali cui possono iscriversi gli Avvocati ed i Tecnici che si impegnano a seguire il Codice Etico Comportamentale dell'Associazione illustrato sul Sito.

L'Associazione però, per legge, non può ingerirsi nel rapporto fra l'espropriato ed i Professionisti che si occupano del suo caso; non è responsabile del loro operato e non possiede nei loro confronti strumenti di coercizione.

Il compito dell'Associazione è, infatti, quello di mettere a disposizione dei Professionisti il patrimonio giuridico che essa ha creato negli anni in tema di Diritto dell'Espropriazione e di norme CEDU e di mantenerlo aggiornato.

Se però l'espropriato non è soddisfatto per qualsiasi motivo dell'operato di un Professionista, cosa, in verità mai fino ad oggi avvenuta, ivi compreso l'operato relativo agli aspetti umani del rapporto (cortesia, disponibilità, facile reperibilità, ecc.), può segnalare il fatto all'Associazione che, dopo aver operato un chiarimento, provvederà a cancellare il Professionista dall'Albo cui si era iscritto.

Per la stesura del DAP l'Associazione segnala all'espropriato solo Avvocati iscritti all'Albo degli Specialisti; quando è necessario un intervento sul territorio, viene segnalato anche un Referente Territoriale.

Per maggiori informazioni sui rapporti fra l'Associazione ed i Referenti Territoriali, (legali o tecnici) si veda sul Sito la Sezione C 2 – Fini Persone Strumenti Struttura.

GUIDA C

CONSIGLI PER CHI ORMAI PUÒ TUTELARSI SOLO - Con il contenzioso

Per gli espropriati che, purtroppo, non possono più utilizzare il DAP.

C.1 - Quando agire in giudizio.

QUANDO AGIRE IN GIUDIZIO

Prima che scadano i termini di legge.

Nota

Se l'espropriato ha presentato il DAP e non si è raggiunto un accordo con l'Amministrazione, l'espropriato deve solo "trasferire" il contenuto del DAP dinanzi ai Giudici.

Se invece l'espropriato non ha presentato il DAP, dovrà predisporre la documentazione necessaria prima di andare in Giudizio.

Attenzione a non lasciare decorrere i termini di legge; si perde ogni diritto (salvo casi eccezionali).

GLI STRUMENTI DA UTILIZZARE

Ricordiamo qui di seguito gli strumenti da utilizzare, in base all'oggetto della controversia.

IL RICORSO IN CORTE D'APPELLO - per l'indennità;

IL RICORSO AL TAR - per il procedimento;

IL RICORSO ALLA COMMISSIONE TRIBUTARIA - per i problemi fiscali;

IL RICORSO ALLA CEDU - per l'indennità, per il procedimento, per i problemi fiscali, per i beni non tutelati dalla legge italiana (ad. es. le attività commerciali) e, in molti casi, anche per diritti ormai prescritti ai sensi delle leggi italiane.

GLI ARGOMENTI DA TRATTARE

Gli argomenti da trattare in un eventuale giudizio sono sempre gli stessi, già ampiamente illustrati nella precedente GUIDA B - IL DAP - PER TUTELARSI e/o PER OPPORSI dedicata al DAP, cui si rinvia.

C.2 - TAR o Corte d'Appello?

E' IMPORTANTE CHE L'ESPROPRIATO SAPPIA QUANTO SEGUE.

Molto spesso i ricorsi al TAR vedono l'espropriato perdente e l'Amministrazione vincente.

Per questo l'Associazione, salvo casi particolari, sconsiglia di ricorrere al TAR, e ritiene importante che l'espropriato sia correttamente informato in merito, anche al fine di evitare inutili spese legali.

SI SCONSIGLIA

L'Associazione sconsiglia il ricorso al TAR perchè.

- Se il TAR sospende un procedimento per un atto illegittimo, l'Amministrazione può reiterarlo in modo legittimo e l'espropriato avrà perso, non solo il bene, ma anche tempo e denaro per spese legali.
- Anche un eventuale esito favorevole del ricorso, può essere "aggirato" dall'Amministrazione con l'emissione del decreto di esproprio in sanatoria ai sensi dell'art. 43* DPR 2001/327 (ora 42 bis), ed anche in questo caso l'espropriato avrà perso, non solo il bene, ma anche tempo e denaro per spese legali.
- Il ricorso al TAR "blocca" (salvo casi particolari) il ricorso in Corte d'Appello per l'indennità.
- Le nuove norme in tema di indennizzi consentono di ottenere somme pressoché analoghe a quelle che si otterrebbero come risarcimento per un esproprio illegittimo.

Il ricorso al TAR è consigliabile solo.

- Quando un indennizzo, sia pure elevato, non ristora il proprietario per la perdita del bene (economicamente e/o psicologicamente).
- Quando sono presenti palesi violazioni di legge.
- Quando l'espropriato ha la "forza" (economica e psicologica) di attendere la eventuale pronuncia a lui sfavorevole del TAR (e spesso, anche del Consiglio di Stato) prima di rivolgersi alla Corte d'Appello per la determinazione dell'indennità.

SI CONSIGLIA

L'Associazione consiglia invece, salvo casi particolari, di dedicare la propria attenzione all'indennità, (per la quale si ricorre in Corte d'Appello); questo ricorso consente all'espropriato di poter ottenere una giusta indennità, mettendosi prima "in tasca" le somme che l'Amministrazione deve depositare in via provvisoria (e che l'espropriato può incassare subito in acconto).

Il ricorso in Corte d'Appello presenta anche un ulteriore vantaggio; infatti, già la Giurisprudenza Italiana (senza, quindi, la necessità di far riferimento alla cedu) prevede il c.d. "*limite della reformatio in peius*": ciò significa che la Corte d'Appello, salvo casi eccezionali, potrà liquidare all'espropriato soltanto una somma pari o superiore a quella determinata in sede amministrativa e non potrà mai liquidare una somma inferiore.

Inoltre, l'espropriato potrà attendere l'esito del giudizio avendo già incassato, in acconto, l'indennità provvisoria e spesso avendo già incassato anche l'indennità definitiva.

Si ricorda infine che la "scelta" fra TAR e Corte d'Appello ha conseguenze solo in termini di tempo e di costi, ma è ininfluente ai fini del ricorso alla Corte Europea, alla quale spetta sempre "l'ultima parola".

C.3 - Il Giudice tributario

E' BENE PRECISARE

Se l'espropriato ha subito un'indebita riduzione dell'indennità per l'applicazione di un'imposta non dovuta, deve rivolgersi al Giudice tributario e non al Giudice Ordinario o Amministrativo.

C.4 - La Corte Europea

LA CORTE EUROPEA

La "scelta" fra TAR e Corte d'Appello ha conseguenze solo in termini di tempo e di costi, ma è ininfluente ai fini del ricorso alla Corte Europea, alla quale spetta sempre "l'ultima parola".

RICORDIAMO CHE

- 1 Le somme determinate dalla Corte Europea sono aggiuntive e non sostitutive di quelle già liquidate in Italia.
- 2 Le somme liquidate dalla Corte Europea sono esenti da tasse ed imposte; (non si deve quindi pagare il 20% di ritenuta fiscale).
- 3 L'espropriato può fare ricorso anche se decide di incassare l'indennità provvisoria.
- 4 L'espropriato non può fare ricorso (salvo casi particolari) se ha sottoscritto un accordo con l'Amministrazione.
- 5 Le ipotesi di ricorribilità alla Corte Europea sono molto ampie; a volte si può ricorrere anche se in Italia è intervenuta la prescrizione o non si è concluso l'iter giudiziario.
- 6 Si ricorda che (salvo casi particolari) il termine ultimo per ricorrere alla Corte Europea è di 6 mesi decorrente dalla definizione del giudizio in Italia (passaggio in giudicato della sentenza).

C.5 - I costi di un contenzioso.

A CHI PUÒ RIVOLGERSI L'ESPROPRIATO PER AVVIARE UN CONTENZIOSO

- Può rivolgersi al suo avvocato di fiducia (se l'espropriato ne ha già uno che conosce il Diritto dell'Espropriazione e le norme CEDU).
L'avvocato di fiducia dell'espropriato potrà utilizzare, gratuitamente, tutta la documentazione presente sul nostro Sito oppure
- Può chiedere all'Associazione di verificare se è disponibile un avvocato aderente all'Associazione.
Si precisa che gli avvocati sono liberi professionisti e non hanno l'obbligo di accettare tutte le richieste di assistenza che pervengono; l'Associazione quindi può verificare la disponibilità, ma non può obbligarsi a segnalare un avvocato; l'espropriato avrà comunque una risposta, positiva o negativa, entro 48 ore dalla richiesta.

I COSTI DEL CONTENZIOSO

- 1 Se l'espropriato non ha un avvocato che lo assiste
Per gli espropriati che vorrebbero essere seguiti (ove possibile) da un legale segnalato dall'Associazione.
Costi: fra 2.000 e 4.000 euro.
Le somme sono indicate a titolo orientativo per casi standard; ogni caso, infatti, deve essere valutato singolarmente (in funzione della difficoltà, della qualità e quantità della prestazione ecc. come previsto dall'Ordine); l'espropriato concorderà le tariffe da applicare prima di affidare l'incarico all'Avvocato.
- 2 Se l'espropriato ha già un avvocato che lo assiste che consente di collaborare con avvocato aderente all'Associazione.
L'Associazione può offrire agli Avvocati che già assistono l'espropriato (ove possibile) l'opportunità di un confronto di idee, con particolare riferimento alle norme CEDU ed alla loro diretta applicabilità.
Ciò, ovviamente, se essi sono aperti al confronto; tutti i soggetti che operano con l'Associazione, infatti, sono impegnati al rispetto delle norme deontologiche di correttezza e lealtà che presuppongono, per un loro intervento, il consenso del difensore già incaricato.
Ricordiamo che gli espropriati possono richiedere all'Associazione i testi "pronti all'uso", da utilizzare con l'assistenza di un avvocato di loro fiducia non aderente all'Associazione, corrispondendo solo i diritti d'autore.
- 3 Se l'espropriato ha già un avvocato che lo assiste che non consente di collaborare con un avvocato aderente all'Associazione.
Molti avvocati non gradiscono confrontare le proprie idee con un loro collega.
In questi casi l'Associazione non può segnalare un avvocato aderente all'Associazione e quindi l'espropriato dovrà avere rapporti esclusivamente con il suo avvocato e dovrà concordare con lui costi e modalità di pagamento; l'avvocato di fiducia dell'espropriato potrà comunque, se vuole, utilizzare, gratuitamente, tutta la documentazione presente sul nostro Sito
Nota
Se l'espropriato vuole "cambiare avvocato", può farlo liberamente, ma deve prima liquidargli le parcelle per l'attività svolta fino a quel momento; per il codice deontologico, infatti, nessun avvocato può accettare incarichi se il suo predecessore non è d'accordo o non è stato pagato.

Allegato 1 - Promemoria per prendere appunti quando si parla con un consulente.

Nelle precedenti pagine abbiamo illustrato come operare per non cadere in trappola e difendere al meglio i propri diritti. Consigliamo ora di prendere nota dei vostri diritti con l'aiuto del vostro consulente di fiducia (o, se lo richiedete, con l'aiuto di un consulente che aderisce all'Associazione) per avere le idee chiare su ciò che dovete fare.

A - PROMEMORIA - PER GLI ESPROPRI NUOVI

- 1 - Evitare l'esproprio. Se voglio cercare di evitare l'esproprio, cosa posso fare?
- 2 - Indennità – provvisoria e definitiva. Come si determina l'indennità per il mio caso?
- 3 - Danni ulteriori. Ho diritto ad altri indennizzi? Ad es. con le norme CEDU ?
- 4 - Riduzioni - 25%. Si applica al mio caso la riduzione del 25% dell'indennità?
- 5 - Riduzioni – 20% Ritenuta fiscale. Devo pagare tasse sull'indennità che ricevo?
- 6 - Riduzioni - ICI. E' prevista una "riduzione" per omessa o infedele dichiarazione ICI?
- 7 - Maggiorazioni. Se decido di accettare l'indennità provvisoria, ho diritto a somme aggiuntive?
- 8 - Maggiorazioni. Nel mio caso, ho diritto comunque a somme aggiuntive?
- 9 – Varie importanti. Per il mio caso, ci sono consigli importanti di cui devo tener conto?
- 10 – Strumenti. Come posso tutelarmi nel modo migliore e quanto dovrei spendere?

B - PROMEMORIA - PER GLI ESPROPRI VECCHI

Se il vostro è un vecchio procedimento

C - PROMEMORIA – PER ALTRE DOMANDE

Se avete domande non comprese fra le 10 precedenti

Allegato 2 - Schema di accordo con i Professionisti ai sensi del decreto Bersani.

ACCORDO SCRITTO SU ASSISTENZA E COMPENSI

NOTA BENE

- L'uso di questo schema è stato sopra illustrato nel DAP - punto B.11 a pagina 14: Consigli sui rapporti con i Professionisti - che si consiglia di rileggere.
- Le somme e le percentuali sono indicate a titolo esemplificativo.

L'anno 200..... il giorno del mese di.....

Fra il Signor.....nato a il...e residente in... Via... n..... C.F. ...
d'ora innanzi denominato anche Cliente da una parte,

e l'Avvocato.....nato a ile residente in... Via ... n.. C.F./P.I.
d'ora innanzi denominato anche Avvocato dall'altra parte;

PREMESSO

che il Cliente ha conferito all'Avvocato espresso incarico di tutelare i suoi diritti in relazione al procedimento di esproprio promosso da....

che con il presente atto è intenzione delle parti regolare con chiarezza i rapporti economici discendenti dal predetto incarico libero professionale;

ciò premesso

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Le competenze spettanti all'Avvocato per la complessiva assistenza offerta al Cliente nella vicenda espropriativa di cui in premessa saranno parametrare ai risultati ottenuti, fatti salvi i minimi ed i rimborsi spese, come qui di seguito meglio specificato. I compensi saranno diversificati a seconda che si ottengano i risultati nella fase amministrativa (Punto 1) o che si debba far ricorso ai giudici (Punto 2)

Punto 1

FASE AMMINISTRATIVA - IL DAP - INTERVENTO NEL PROCEDIMENTO senza far ricorso ai Giudici.

Quota fissa

Per la predisposizione del documento (cd. DAP), il Cliente corrisponderà all'Avvocato una somma di euro 1.000,00 (dicesi mille) + iva e c.a. per un totale di euro 1.258,40.

Il Cliente pagherà all'Avvocato tali somme (quota fissa) dopo aver ricevuto ed esaminato il DAP.

Il Cliente, quindi, non dovrà versare anticipi all'Avvocato.

Quota variabile

In caso di determinazione in sede amministrativa dell'indennità di esproprio in misura ritenuta congrua e soddisfacente (cioè da parte dell'Amministrazione o da parte della Commissione Provinciale Espropri o, se istituita, da parte della Terna Arbitrale), il Cliente corrisponderà all'Avvocato un compenso pari al 10% + iva e c.a. delle somme che riscuoterà a titolo di indennità di espropriazione o a titolo di risarcimento o ad altro titolo.

Il Cliente pagherà all'Avvocato le somme pattuite in percentuale sui risultati ottenuti, (quota variabile) solo dopo che avrà incassato ciò che gli spetta ed in proporzione alle somme che avrà incassato; quindi, con denaro che ha già ricevuto dall'Amministrazione.

Nota al Punto 1

Nella suddetta percentuale del 10% è compresa anche l'attività dell'avvocato volta a far depositare e svincolare l'indennità provvisoria offerta e rifiutata affinché l'espropriato possa incassarla "in acconto": nel caso in cui l'Amministrazione non ottemperi ai suoi obblighi e si debba instaurare un giudizio espressamente volto a questo scopo, si veda di seguito la Nota al Punto 2

Punto 2

EVENTUALE FASE CONTENZIOSA - se l'espropriato vuole far ricorso ai Giudici.

Nel caso in cui l'indennità determinata in sede amministrativa non sia soddisfacente il Cliente e l'Avvocato potranno decidere, di comune accordo, di agire in giudizio.

In questo caso il Cliente corrisponderà all'Avvocato le seguenti somme.

Quota fissa

Solo le spese del grado di giudizio, da stabilirsi e da corrispondersi prima di iniziare la causa quando l'eventuale giudizio sarà intrapreso.

Quota variabile

Un compenso pari al 20% + iva e c.a. della somma risultante dalla differenza tra l'indennità offerta in sede amministrativa e la maggiore indennità conseguita in sede giudiziale.

Per maggiore chiarezza segue un esempio.

	<p><u>Esempio</u> Se l'indennità determinata in sede amministrativa è stata 100 e quella determinata dai Giudici è 180, il compenso dell'Avvocato sarà il seguente: il 10% di 100 e cioè 10 (riferito alla fase amministrativa, come sopra illustrato). ed il 20% di 80 e cioè 16. Quindi, il 20% si applica solo alle maggiori somme ottenute in giudizio rispetto a quelle ottenute nella fase amministrativa, per le quali si applica invece il 10%. In caso di soccombenza all'esito del giudizio, le spese resteranno determinate in quelle stabilite nella quota fissa, salvo minimi aggiustamenti.</p> <p>Il Cliente pagherà all'Avvocato le somme pattuite in percentuale (quota variabile) sui risultati ottenuti, <u>solo dopo</u> che avrà incassato ciò che gli spetta ed in proporzione alle somme che avrà incassato; quindi, con denaro che ha già ricevuto dall'Amministrazione.</p> <p><u>Nota al Punto 2</u> Se l'Amministrazione non deposita o non svincola nei termini di legge l'indennità provvisoria offerta e rifiutata e l'espropriato non vuole attendere oltre e vuole rivolgersi ai Giudici per ottenerne il pagamento, può chiedere l'assistenza dell'Avvocato, concordando un compenso separato da corrispondergli per questa diversa ulteriore attività giudiziale da svolgere.</p>
Punto 3	Per maggiore chiarezza, si acclude alla presente un prospetto esemplificativo delle attività da svolgersi da parte dell'Avvocato, qui di seguito allegato.
	<p style="text-align: center;">Firma del Cliente</p> <p style="text-align: center;">Firma dell'Avvocato</p>
	<p>Promemoria esemplificativo delle attività da svolgersi da parte dell'Avvocato, da allegare all'accordo scritto su assistenza e compensi.</p> <p>Per maggiore chiarezza, si acclude un elenco esemplificativo delle attività da svolgersi da parte dell'Avvocato.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Redazione della memoria iniziale (c.d. DAP) per far determinare correttamente l'indennità e, se l'espropriato lo richiede, per cercare di evitare l'esproprio. 2. Predisposizione di ulteriori memorie ed atti da inviare all'Autorità espropriante per una corretta determinazione dell'indennità provvisoria, anche ai sensi delle norme CEDU. 3. Predisposizione di memorie ed atti da inviare alla Commissione Provinciale Espropri (o alla Terna Arbitrale, se istituita) per una corretta determinazione dell'indennità definitiva, anche ai sensi delle norme CEDU. 4. Diffide all'Autorità espropriante per i danni derivanti all'espropriato dal mancato deposito dell'indennità provvisoria alla Cassa Depositi e Prestiti. - MEF 5. Predisposizione dell'istanza per lo svincolo dell'indennità da presentarsi da parte dell'espropriato all'Autorità espropriante. 6. Diffide all'Autorità espropriante che non emette il provvedimento di svincolo e non lo invia alla Cassa Depositi e Prestiti. 7. Diffide all'Autorità espropriante per i danni derivanti all'espropriato dal ritardo o dal rifiuto del pagamento dell'indennità provvisoria. 8. Predisposizione di promemoria per l'espropriato sulle decisioni della Corte Europea e della Corte Costituzionale per evitare le riduzioni dell'indennità in caso di mancata o infedele dichiarazione ICI. 9. Predisposizione di memorie da inviare all'Amministrazione per evitare ingiustificati abbattimenti del 25% dell'indennità con una pretestuosa classificazione dell'opera come "intervento di riforma economico-sociale". 10. Predisposizione di memorie al fine di indicare quale regime fiscale deve applicarsi all'indennità nel caso concreto al fine di evitare detrazioni fiscali indebite. 11. Illustrazione delle norme italiane che pongono a carico delle Amministrazioni l'obbligo di determinare correttamente l'indennità di esproprio anche alla luce delle norme CEDU. 12. Rappresentazione delle responsabilità personali per danno erariale di Amministratori e Dipendenti di Enti (pubblici e privati) per la violazione delle norme CEDU. 13. Trattative con l'Amministrazione ai fini del raggiungimento di un accordo bonario. 14. Predisposizione delle clausole da inserire, a garanzia dell'espropriato, nell'eventuale atto di cessione in caso di accordo bonario. 15. Eventuale ricorso ai Giudici, se il Cliente e l'Avvocato, di comune accordo, lo riterranno opportuno.