

VADEMECUM PER GLI ESPROPRIATI

A.N.P.T.E.S. 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 www.anptes.org

A COSA SERVE QUESTO VADEMECUM

A - Quando l'espropriato non è assistito da un Fiduciario dell'Associazione

- o perché l'espropriato ha già un Avvocato di sua fiducia
- o perché l'incarico non viene accettato dai Fiduciari dell'Associazione

questo vademecum può essere utile per seguire con maggiore consapevolezza la procedura espropriativa.

B - Quando l'espropriato è assistito da un Fiduciario dell'Associazione,

il vademecum può anche essere utile, per comprendere più facilmente la natura e gli scopi degli atti che vengono posti in essere.

QUI TROVATE:

1 - Il Promemoria per gli appunti - a Pagina 2

2 - L'Indice delle Guide - a Pagina 4

3 - La Guida A: il DAP, con le cose da fare al più presto - a Pagina 5

4 - La Guida B: le TRAPPOLE, con le cose da non fare assolutamente - a Pagina 13

5 - La Guida C: gli Schemi da utilizzare - a Pagina 19

RACCOMANDAZIONE

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 www.anptes.org

ACCORGIMENTI E LIMITI DI UTILIZZAZIONE 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.

Questi testi, quindi, sono destinati ad un uso strettamente personale.

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. Chi produce atti ufficiali deve quindi utilizzare documenti ufficiali.

SCHEMA PER PRENDERE APPUNTI DURANTE IL COLLOQUIO TELEFONICO GRATUITO

Se volete trarre il massimo beneficio dal Colloquio Telefonico con il nostro Giurista, vi consigliamo di stampare questo schema e di tenerlo sotto mano durante il colloquio.

PROMEMORIA 1 - ESPROPRI NUOVI

Domande standard cui viene in genere data risposta.

- 1 - Evitare l'esproprio.** Se voglio cercare di evitare l'esproprio, cosa posso fare?
- 2 - Indennità - determinazione.** Come si determina l'indennità per il mio caso?
- 3 - Danni ulteriori.** Ho diritto ad altri indennizzi? Ad es. per perdita di valore...
- 4 - Riduzioni - 25%.** Si applica al mio caso la riduzione del 25% dell'indennità?
- 5 - Riduzioni - ICI.** E' prevista per il mio caso la "riduzione" ICI?
- 6 - Riduzioni - Ritenuta fiscale.** Devo pagare tasse sull'indennità che ricevo?
- 7 - Maggiorazioni.** Nel mio caso, ho diritto a somme aggiuntive?
- 8 - Norme CEDU.** Cosa prescrivono le norme CEDU e come si "utilizzano"?
- 9 - Norme contabili.** Cosa prescrivono le norme contabili e come si "utilizzano"?
- 10 - Diritti dei terzi.** I terzi che ricevono un danno hanno diritto ad un indennizzo?
- 11 - Se avete domande non comprese fra le 10 precedenti,**
appuntatele qui per non scordarvene.

PROMEMORIA 2 – ESPROPRI "VECCHI"

Se il vostro è un vecchio procedimento,
appuntate qui le domande da porre per non scordarvene.

PROMEMORIA 3 - SCHEMA PER APPUNTI SULLA PROCEDURA

1 - Fase precedente l'offerta dell'indennità provvisoria

Come attivarsi affinché l'indennità provvisoria venga determinata in misura corretta al fine di poterla accettare senza dover fare opposizioni.

2 - Fase successiva all'offerta dell'indennità provvisoria

Come decidere se accettare o no l'indennità provvisoria e come agire di conseguenza.

A - Se l'espropriato vuole accettare l'indennità provvisoria

Eventuali maggiorazioni da richiedere.

Come garantirsi al fine di ricevere le somme accettate senza indebite riduzioni e nei tempi stabiliti.

Come garantirsi al fine di non dover restituire i soldi già incassati.

B - Se l'espropriato non vuole accettare l'indennità provvisoria

Come incassare in acconto salvo conguaglio l'indennità provvisoria offerta e non accettata.

Come scegliere fra B1 e B2

B1 - Commissione provinciale

Le osservazioni da inviare

B2 - Terna arbitrale

Il supporto da dare

C - Indennità definitiva

Cosa fare dopo la notifica

C1

Se l'espropriato accetta
Cosa fare per incassarla

C2

Se l'espropriato rifiuta
Cosa fare per opporsi

INDICE

INDICE DELLE 3 Guide: A – B – C. Qui di seguito l'elencazione dei contenuti

GUIDA A - IL DAP - COME DIFENDERE I PROPRI DIRITTI A pagina 5

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

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

GUIDA B - LE " TRAPPOLE " DA EVITARE A pagina 13

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

- B.1 - Gli accordi bonari.
- B.2 - L'Amministrazione prima promette e poi non paga.
- B.3 - L'Amministrazione, quando ha pagato, a volte riuole i soldi.
- B.4 - L'Amministrazione dice: "se non vi accordate, chissà quando vedrete i soldi".
- B.5 - Le ruspe in casa.
- B.6 - La trappola dell'ICI.
- B.7 - Le ritenute fiscali del 20% "a sorpresa".
- B.8 - Le riduzioni del 25% per interventi pretestuosamente definiti di "riforma economico-sociale".
- B.9 - Le Perizie e Le Richieste: come devono essere redatte.
- B.10 - Il valore delle leggi e delle sentenze dei giudici italiani rispetto alle norme cedu.
- B.11 - L'Amministrazione chiede all'espropriato di inviarle una richiesta di indennizzo.
- B.12 - Il VAM, il VAE ed altri valori del T.U. Espropri DPR 2001/327.
- B.13 - I valori di mercato.
- B.14 - Quando un'area è edificabile? L'edificabilità ed il valore delle aree agricole.
- B.15 - La pigrizia, la rassegnazione e la scarsa informazione.
- B.16 - Le osservazioni da presentare all'Amministrazione
- B.17 - L'espropriato sottovaluta le "notizie che circolano" su un esproprio
- B.18 - La trappola dei termini.
- B.19 - Consigli finali.

GUIDA C - LE ATTIVITA' DA SVOLGERE A pagina 19

- C.1 - A che servono gli schemi delle attività
- C.2 - Schema di accordo con i Professionisti con elenco dell'attività da svolgere
- C.3 - Schema per la redazione del DAP

GUIDA A IL DAP - COME DIFENDERE I PROPRI DIRITTI

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

PER MEGLIO COMPRENDERE I TESTI CHE SEGUONO PREMETTIAMO UNA TABELLA RIEPILOGATIVA DEI CASI IN CUI E' DA UTILIZZARE IL DAP

A - Quando si ha notizia dell'esproprio, anche se non c'è stata 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 in seguito la Guida B- 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.

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

L'ASSOCIAZIONE SUGGERISCE, PER QUANTO POSSIBILE, DI EVITARE IL CONTENZIOSO.

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

-Per cercare di evitare l'esproprio

- Per presentare osservazioni all'Amministrazione
- Per trattare con l'Amministrazione
- Per motivare opposizioni e ricorsi ai Giudici
- Per presentare memorie alla Commissione Provinciale Espropri
- Per presentare memorie alla Terna Arbitrale, se istituita
- Per diversi altri scopi, ecc...

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 successiva Guida B "Le Trappole da evitare" - Scheda B.2 - L'Amministrazione prima promette e poi non paga.

IL DAP QUINDI SERVE:

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

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.

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).

A.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.

A.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** per la violazione di tali norme, anche alla luce delle leggi italiane vigenti in tema di applicazione delle norme CEDU.
5. La responsabilità **civile (come Ente)** dell'Amministrazione.
6. La responsabilità **civile (personale)** degli Amministratori e dei Dipendenti.
7. La responsabilità **contabile (personale)** per danno erariale degli Amministratori e dei Dipendenti (pubblici e privati) dinnanzi alla Corte dei Conti.
8. **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).

NEI CASI IN CUI L'ESPROPRIATO VUOLE CERCARE DI EVITARE L'ESPROPRIO

9. Quando l'espropriato non ha soltanto interesse ad ottenere il giusto indennizzo, ma vuole cercare di evitare l'esproprio (se tecnicamente possibile) nel DAP **si deve specificare anche l'obbligo dell'Amministrazione** di disporre delle somme necessarie a corrispondere gli indennizzi e l'obbligo di valutare soluzioni alternative meno costose per l'erario, ricordando che tutte le scelte che danneggiano l'erario possono dar luogo a responsabilità contabile dinnanzi alla Corte dei Conti.

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

A.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 addiviene 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.

A.5 - Quali risultati può produrre il DAP - le 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 successiva Guida B "Le Trappole da evitare" (per le ipotesi in cui l'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'INDENNITA' 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 successiva Guida B "Le Trappole da evitare" - Scheda B.4

A.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.

A.7 - Come deve essere presentato.

Il 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

A.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.

Attivandosi celermente l'espropriato può risparmiare tempo, ansie e, soprattutto, spese legali.

Si tenga sempre presente il motto citato nella HOME

VIGILANTIBUS (NON DORMIENTIBUS) IURA SUCCURRUNT

Le leggi vanno in aiuto di chi si attiva (e non di chi dorme)

Anche la Corte Europea applica questo principio e nega la sua tutela agli espropriati che, pur avendo diritti da far valere, non si sono attivati per tutelarli; chi rimane inattivo, quindi, non può ottenere giustizia neanche in Europa.*

*Vedasi ad esempio la Sentenza 58492/00/2008 nella nostra banca dati gratuita.

Dans ces circonstances, la Cour estime que c'est le comportement imputable à la requérante qui a entraîné la situation dénoncée.

In queste circostanze, la Corte ritiene che è il comportamento imputabile al ricorrente che ha provocato la situazione denunciata

Attenzione poi a non lasciare decorrere termini di legge; si perde ogni diritto.

Si ricordi che quando l'esproprio interessa **più di 50 soggetti**, l'Amministrazione comunica l'esproprio con un "trafiletto" sui quotidiani e non è tenuta a dare comunicazioni personali ai singoli espropriati.

A.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. Ma, ovviamente, è utile in molti altri casi, illustrati anche nella Guida 2, le Trappole da evitare.

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 in seguito la Guida B - Le Trappole da evitare).

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

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

A.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 suoi Fiduciari**, 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

A.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:

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 suoi Fiduciari 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 Fiduciari dell'Associazione) affinché chi vuole possa liberamente utilizzarlo quando non è

assistito da un Fiduciario dell'Associazione.

Lo schema è allegato in fondo a questo vademecum, nella successiva Guida C.

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

Se l'espropriato non è assistito da un Fiduciario dell'Associazione.

Se l'espropriato **non è assistito** da un Fiduciario dell'Associazione,

- o perché l'espropriato ha già un Avvocato di sua fiducia
- o perché l'incarico non viene accettato dai Fiduciari dell'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 (uno schema è allegato in fondo a questo vademecum nella Guida C Scheda C.2
- **di stabilire** le attività che l'avvocato dovrà svolgere (uno schema è allegato in fondo a questo vademecum nella Guida C Scheda C.3

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

Se l'espropriato è assistito da un Fiduciario dell'Associazione.

Se l'espropriato **è assistito** da un Fiduciario. L'Associazione esige dai Fiduciari 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.

LE REGOLE STABILITE DAI FIDUCIARI DELL'ASSOCIAZIONE SONO LE SEGUENTI.

1 - RIMBORSO SPESE - minimi tariffari e rimborso spese

I Fiduciari dell'Associazione richiederanno la somma di **1.000 euro** + iva e c.a. per un totale di 1248 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, quando un Fiduciario gli viene indicato dall'Associazione, l'espropriato non deve versargli 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 Fiduciari dell'Associazione occupa, a seconda del caso, da 10 a 20 pagine circa dattiloscritte.

2 - PARCELLA - compenso in base ai risultati ottenuti

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

La parcella dei Fiduciari 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 Fiduciario 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.

In tal modo:

- se il Fiduciario 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 Fiduciario **non riesce ad ottenere** dall'Amministrazione ciò che è stato fissato come obiettivo, l'espropriato non gli corrisponderà il compenso

A.14 - informazione sui compiti dell'Associazione.

Precisazioni sull'assistenza dei Fiduciari 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 Fiduciario o un Referente, 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 Fiduciari Specialisti ed un Albo dei Referenti Territoriali cui possono iscriversi, illustrando le loro specifiche competenze ed esperienze, 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 Fiduciari 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 fiduciari ed i referenti territoriali, si veda sul Sito la Sezione C 2 – Fini Persone Strumenti Struttura.

E' opportuno precisare che gli Avvocati Fiduciari Specialisti ed i Referenti Territoriali **sono liberi professionisti** e, di conseguenza, **non sono obbligati ad accettare tutte le richieste di assistenza che pervengono.**

Per sapere se uno dei Fiduciari dell'Associazione è disposto ad assisterlo, l'espropriato potrà telefonare per farne richiesta al numero che trova sul Sito **ed avrà, anche in caso negativo, una risposta entro 24 ore.**

**SEGUE LA GUIDA B
CON LE TRAPPOLE DA EVITARE**

GUIDA B 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 B "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 trovano invece riscontro nelle realtà vissute ogni giorno dall'Associazione.

B.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.

B.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 -

- 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 -

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.

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

- 1 Di fare in modo che l'indennità venga corrisposta contestualmente alla sottoscrizione dell'accordo.
- 2 In subordine, di inserire clausole volte 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 precedente Guida A - IL DAP - trovate i nostri consigli.

B.3 - L'Amministrazione, quando ha pagato, a volte rivuole 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.

B.4 - L'Amministrazione dice:

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

E' questa 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 il procedimento non può continuare legittimamente.

Se l'Amministrazione **non paga** l'indennità accettata, il procedimento può continuare legittimamente.

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.

B.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.

B.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 senza più poter fare opposizione alla stima e si vede costretto o "a ingoiare il rospo" o a esperire altre e diverse azioni giudiziarie.

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, (che cominciano a mostrare qualche apertura), o ricorrere alla Corte Europea, se non ha lasciato scadere i termini per ricorrere; le norme europee, infatti, non prevedono riduzioni dell'indennità a causa delle dichiarazioni ICI.

B.7 - Le ritenute fiscali del 20% "a sorpresa".

Accade spesso che le Amministrazioni, quando liquidano l'indennità agli espropriati, operino "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.

B.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.

B.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.

B.10 - Il valore delle leggi e delle sentenze dei giudici italiani 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.

B.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.

B.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 (vedasi le schede relative nella Sezione A.4 del Sito 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.

L'espropriato deve valutare se gli conviene accettare le indennità offerte dall'Amministrazione (ad es. in caso di triplicazione) che può esaminare nella

Sezione A4 - Controlla la tua indennità

oppure

se è preferibile invocare l'applicazione delle norme europee, illustrate nella

Sezione A5 - La CEDU "moltiplica" l'indennità;

Le indicazioni per operare questa valutazione si trovano nella **Sezione A4/Scheda n. 14 Come coordinare norme italiane e norme CEDU**

B.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).

B.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.

B.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

B.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 precedente Guida A

B.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.

B.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.

B.19 - Consigli finali.

Consigliamo infine all'espropriato, se non lo ha già fatto, di esaminare almeno le seguenti Sezioni del SITO 1 - PER GLI ESPROPRIATI

Sezione A4

CONTROLLA LA TUA INDENNITA'

Per sapere come si calcola l'indennità di esproprio con le norme italiane.

Sezione A5

LA CEDU MOLTIPLICA L'INDENNITA'

Per sapere quali sono invece i diritti degli espropriati con le norme europee.

Sezione A7

IL T.U. ESPROPRI VIGENTE

Il T.U. sugli espropri - D.P.R. 2001/327 da noi costantemente aggiornato

Consigliamo vivamente anche l'utilizzo della nostra Banca Dati Gratuita delle Sentenze CEDU (tradotte in italiano a nostra cura) che si trova nel SITO 3.

Infatti, le banche dati giuridiche presenti sul mercato italiano, non solo richiedono spesso costosi abbonamenti annuali, ma contengono solo un limitato numero di Sentenze CEDU, (a volte senza traduzione); e ciò, ovviamente, è di ostacolo ad un'accurata ricerca dei precedenti giurisprudenziali.

La nostra Banca Dati è Gratuita e contiene:

Tutte le Sentenze della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo pronunciate nei confronti dell'Italia, classificate sotto i seguenti protocolli e articoli: P1-1/ P1-1+14, tradotte in italiano a nostra cura, riferite non solo al diritto di proprietà, ma anche a beni ed interessi che non sono tutelati dalla legge italiana.

Altre Sentenze, ritenute importanti per la loro ricaduta sulle leggi italiane, pronunciate nei confronti di altri Stati, anch'esse tradotte in italiano a nostra cura.

SEGUE LA GUIDA C

CON LE ATTIVITA' DA SVOLGERE

GUIDA C LE ATTIVITA' DA SVOLGERE

C.1 - A che servono gli schemi delle attività

C.2 - Schema di accordo con i Professionisti con elenco dell'attività da svolgere

C.3 - Schema per la redazione del DAP

C.1 - A che servono gli schemi delle attività

Quando l'espropriato non è assistito da un Avvocato Fiduciario dell'Associazione (o perché l'espropriato ha già un Avvocato di sua fiducia o perché l'incarico non viene accettato dai Fiduciari dell'Associazione) può essergli utile utilizzare lo schema di accordo in applicazione del decreto Bersani relativo:

- ai compensi dell'avvocato

- alle attività da svolgersi da parte dell'avvocato

ed anche

- uno schema che consigliamo di seguire per la redazione del DAP.

Allegiamo quindi qui di seguito:

Scheda C.2 - Schema di accordo con i Professionisti con elenco dell'attività da svolgere - pag. 20 e 21

Scheda C.3 - Schema per la redazione del DAP - pag 22

L'espropriato, se vuole, potrà utilizzare questi schemi d'intesa con l'avvocato di sua fiducia.

L'avvocato di fiducia dell'espropriato **potrà anche utilizzare, gratuitamente**, tutta la documentazione presente sul Sito dell'Associazione.

SEGUONO GLI SCHEMI CON LE ATTIVITA' DA SVOLGERE

- Schema di accordo con i Professionisti con elenco dell'attività da svolgere - pag. 20

- Schema per la redazione del DAP - pag 22

Scheda C.2 - Schema di accordo con i Professionisti con elenco delle attività da svolgere	
ACCORDO SCRITTO SU ASSISTENZA E COMPENSI	
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....., instaurando una trattativa mediante la redazione di un articolato documento di analisi del procedimento (DAP) da inviare all'autorità espropriante per diffidare la stessa a procedere alla corretta determinazione delle indennità espropriative nonché per formulare una proposta di accordo per la bonaria definizione della vicenda espropriativa;	
che il Cliente, altresì, ha conferito incarico all'Avvocato di attivare il giudizio di opposizione alla stima dinanzi alla competente Corte di Appello, qualora l'Amministrazione dovesse rifiutare la predetta proposta di accordo bonario o, comunque, qualora dovesse offrire un'indennità di espropriazione non conforme ai criteri di legge;	
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	
1	Le competenze spettanti all'Avvocato per la complessiva assistenza offerta al Cliente nella vicenda espropriativa di cui in premessa saranno parametrize ai risultati ottenuti, fatti salvi i minimi ed i rimborsi spese, come qui di seguito meglio specificato.
2	Per la predisposizione del documento di cui in premessa (c.d. DAP), il Cliente corrisponderà all'Avvocato una somma di euro 1.000,00 (dicesi mille) + iva e c.a. per un totale di 1248 euro da corrispondersi quando il cliente avrà ricevuto il DAP e lo avrà esaminato. Il Cliente, quindi, non dovrà versare anticipi all'Avvocato.
3	Le ulteriori competenze spettanti all'Avvocato per la complessiva assistenza offerta al Cliente nella vicenda espropriativa di cui in premessa saranno, invece, parametrize ai risultati conseguiti.
4	In particolare, le parti concordano che, in caso di accoglimento da parte dell'Amministrazione delle richieste formulate nel DAP (o, comunque, di congrua e soddisfacente determinazione dell'indennità di esproprio) e conseguente stipula dell'accordo di cessione dei beni soggetti ad esproprio, il Cliente corrisponderà all'Avvocato un compenso pari al% delle somme che riscuoterà a titolo di indennità di espropriazione o a titolo di risarcimento o ad altro titolo.
5	Al contrario, in caso di mancato accoglimento di tali richieste e di necessaria attivazione del giudizio di opposizione alla stima dinanzi alla competente Corte di Appello, il Cliente corrisponderà all'Avvocato un compenso pari al% della somma risultante dalla differenza tra l'indennità offerta in sede amministrativa e la maggiore indennità conseguita in sede giudiziale, provvedendo, in ogni caso, ad anticipare le spese del giudizio di opposizione alla stima (contributo unificato, spese di notifica, minimi, redazione atto di citazione), da quantificarsi come per legge, sulla base del " <i>petitum</i> "; quando l'eventuale giudizio dovrà essere avviato.
6	Il Cliente pagherà all'Avvocato le somme pattuite in percentuale sui risultati ottenuti, 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).
7	Per maggiore chiarezza, si acclude alla presente un prospetto esemplificativo delle attività da svolgersi da parte dell'Avvocato, qui di seguito allegato.
Firma del Cliente	Firma dell'Avvocato
<p>NOTA 1 - Pattuizione in deroga applicabile quando è già stata determinata l'indennità provvisoria e si è in attesa di quella definitiva.</p> <p>Se il Cliente dà l'incarico all'Avvocato quando è già stata determinata l'indennità provvisoria e si è in attesa di quella definitiva, il compenso parametrato ai risultati di cui al precedente punto 4 sarà calcolato esclusivamente sulla differenza fra l'indennità provvisoria già determinata dall'Amministrazione (per la determinazione della quale l'Avvocato non ha svolto nessuna attività e non ha quindi diritto a compensi) e l'indennità definitiva come sarà determinata dalla Commissione Provinciale espropri o dalla Terna Arbitrale, a seguito dell'attività svolta dall'Avvocato.</p>	

Il Cliente potrà comunque, se vuole, chiedere l'assistenza dell'Avvocato anche per far depositare e per far svincolare l'indennità provvisoria offerta dall'Amministrazione e da lui non accettata, al fine di incassarla "in acconto"; in questo caso corrisponderà all'Avvocato un compenso pari al.....% dell'indennità provvisoria incassata in acconto, solo dopo che l'avrà materialmente incassata.

NOTA 2 - Pattuizione in deroga applicabile solo in casi particolari

Se l'espropriato si sarà posto anche l'obiettivo di evitare l'esproprio - ove tecnicamente possibile ed in ragione dei tempi in cui è formulata la richiesta - ed il risultato sarà stato ottenuto non potranno, ovviamente, applicarsi i compensi sopra indicati che sono parametrati all'indennità.

In questo caso il Cliente corrisponderà all'Avvocato i seguenti compensi:

se l'esproprio sarà totalmente evitato, la somma fin d'ora stabilita di.....+ iva e c.a.

se l'esproprio sarà evitato solo parzialmente, la somma fin d'ora stabilita di.....+ iva e c.a.

PROSPETTO ALLEGATO

Promemoria esemplificativo delle attività da svolgersi da parte dell'Avvocato, da allegare all'accordo scritto su assistenza e compensi.

Per maggiore chiarezza, si allega un promemoria esemplificativo delle attività da svolgersi da parte dell'Avvocato

1. Redazione del DAP
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.
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 sugli orientamenti della Corte Europea e della Corte di Cassazione 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. Tutte le attività, fra quelle sopra elencate, necessarie per la corretta determinazione dell'indennità nei tempi e nei modi previsti dalla legge per l'opposizione alla stima in Corte d'Appello, se ad essa si sarà costretti a fare ricorso.

Scheda C.3 – Schema per la redazione del DAP

GUI DA ALLA STESURA DEL DAP

Offriamo agli espropriati, qui di seguito, uno schema da seguire per la redazione del DAP (come viene solitamente redatto dai Fiduciari dell'Associazione) affinché chi vuole possa liberamente utilizzarlo, anche con le informazioni che trova sul sito, quando non è assistito da un Fiduciario dell'Associazione.

PARTE GENERALE

La parte generale deve illustrare le prescrizioni delle norme CEDU, l'obbligo della loro diretta applicazione, la responsabilità delle Amministrazioni e la responsabilità personale di Amministratori e Dipendenti pubblici e privati che le abbiano violate.

1	LA VALENZA DELLE NORME CEDU E DELLE SENTENZE DELLA CORTE EUROPEA
2	PERCHÉ LE AMMINISTRAZIONI SONO OBBLIGATE AD APPLICARE LE NORME CEDU
3	QUALI RISCHI CORRONO LE AMMINISTRAZIONI CHE NON APPLICANO LE NORME CEDU
4	QUALI RISCHI CORRONO - PERSONALMENTE - GLI AMMINISTRATORI ED I DIPENDENTI
5	L' APPLICAZIONE IMMEDIATA DA PARTE DEI GIUDICI ITALIANI
6	LE SENTENZE DELLA CORTE COSTITUZIONALE
7	PREFIGURAZIONE DEGLI EFFETTI DI UN CONTENZIOSO IN ITALIA
8	PREFIGURAZIONE DEGLI EFFETTI DI UN CONTENZIOSO IN EUROPA
9	LE RICHIESTE DELL' ESPROPRIATO ED IL LORO FONDAMENTO GIURIDICO
10	LE CONSEGUENZE DEL MANCATO ACCOGLIMENTO DELLE RAGIONI DELL'ESPROPRIATO

PARTE SPECIALE

La precedente parte generale deve essere integrata, a seconda del caso trattato, con il contenuto di una o più analisi specifiche, qui di seguito elencate a titolo esemplificativo, riferite alle Norme ed alla Giurisprudenza Italiane ed alle Norme ed alla Giurisprudenza CEDU.

A - BENI GIÀ TUTELATI DALLA LEGGE ITALIANA Raffronto fra norme italiane e norme CEDU

1	Costruzione legittimamente edificata e/o area di pertinenza
2	Costruzione totalmente abusiva e/o area di pertinenza
3	Costruzione parzialmente abusiva e/o area di pertinenza
4	Area edificabile
5	Area agricola non coltivata
6	Area agricola coltivata - ma non dal proprietario
7	Area agricola coltivata - dal proprietario
8	Nota. La Corte Europea, per i precedenti beni che sono già tutelati dalla legge italiana, determina indennizzi e risarcimenti in misura superiore agli indennizzi ed ai risarcimenti determinati dai Giudici italiani; l'espropriato dovrà quindi, quando inoltra le sue richieste all'Amministrazione, far riferimento alla giurisprudenza europea e non solo a quella italiana. Tutte le Sentenze della Corte Europea, tradotte in italiano a nostra cura, sono liberamente consultabili nel SITO 3 - LA NOSTRA BANCA DATI GRATUITA

B - BENI NON TUTELATI DALLA LEGGE ITALIANA MA TUTELATI DALLA CEDU Individuazione di diritti o semplici interessi tutelati dalla CEDU

1	La Corte Europea dà tutela anche ad altri Beni, Diritti o Interessi non tutelati dalla legge italiana, ad esempio: danno all'azienda, danno da perdita di chances, diritti del terzo non proprietario colpito da espropriazione, diritti già prescritti, terreni non edificabili che vengono espropriati per fini edificatori o per usi strumentali ad aree edificate, ecc... Un'accurata ricerca nella nostra Banca Dati gratuita - SITO 3 LA NOSTRA BANCA DATI GRATUITA - consentirà a tutti gli utenti di verificare personalmente se i loro diritti o semplici interessi, non tutelati dalla legge italiana, sono invece tutelati dalle norme CEDU.
---	--