

VADEMECUM PER GLI ESPROPRIATI

tratto dal Sito www.anptes.org A.N.P.T.E.S. Associazione Nazionale Per la Tutela degli Espropriati.

INDICE

SEI DOMANDE FREQUENTI - Istruzioni per tutelarsi e Costi da sostenere.

Domanda 1 - Quali sono gli strumenti, <u>a mia tutela</u> , previsti dalla legge ?	Pagina 2 - a pagina 2
Domanda 2 - Quali sono le insidie, <u>a mio danno</u> , contenute nella legge ?	- a pagina 2
Domanda 3 - Cosa può fare per me l'Associazione ?	- a pagina 2
Domanda 4 - Come posso tutelarmi al meglio, senza affrontare spese impreviste ?	- a pagina 2
Domanda 5 - Cosa può fare per me un legale che aderisce all'Associazione e quanto mi costerebbe l'assistenza ?	- a pagina 3
Domanda 6 - <u>Quanto</u> dovrò spendere per tutelarmi e <u>Quando</u> devo pagare o ad un mio legale o ad un legale che aderisce all'Associazione ?	- a pagina 3

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

A. 1 - Cosa ci hanno insegnato gli oltre 2.000 espropri da noi esaminati negli anni.	Pagina 4 - a pagina 4
A. 2 - L'Amministrazione prima promette e poi non paga (gli accordi bonari).	- a pagina 4
A. 3 - L'Amministrazione, quando ha pagato, a volte rivuole i soldi.	- a pagina 5
A. 4 - L'Amministrazione dice: "se non vi accordate, chissà quando vedrete i soldi".	- a pagina 5
A. 5 - Le ruspe in casa.	- a pagina 6
A. 6 - La trappola dell'ICI.	- a pagina 6
A. 7 - Le "sorprese" Fiscali (dell'Amministrazione e dell'Agenzia delle Entrate).	- a pagina 6
A. 8 - Le riduzioni del 25% per interventi di riforma economico-sociale.	- a pagina 6
A. 9 - Può l'espropriato che ha accettato 100, ritrovarsi con 55 o ancor meno?	- a pagina 6
A. 10 - Le Perizie - Le Richieste. Come devono essere redatte.	- a pagina 7
A. 11 - L'Amministrazione "sbandiera" leggi o sentenze dei giudici italiani.	- a pagina 7
A. 12 - L'Amministrazione chiede di inviarle una richiesta di indennizzo.	- a pagina 7
A. 13 - Il VAM ed altri valori del DPR 2001/327.	- a pagina 7
A. 14 - I valori di mercato.	- a pagina 8
A. 15 - Quando un'area è edificabile? L'edificabilità ed il valore delle aree agricole.	- a pagina 8
A. 16 - La pigrizia, la rassegnazione e la scarsa informazione.	- a pagina 8
A. 17 - La trappola dei termini - Un "percorso minato".	- a pagina 8
A. 18 - Gli indennizzi che spesso l'Amministrazione "dimentica"	- a pagina 9
A. 19 - Le osservazioni da presentare all'Amministrazione.	- a pagina 9
A. 20 - L'espropriato sottovaluta le "notizie che circolano" su un esproprio.	- a pagina 9

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

B. 1 - Tutelarsi presto e bene.	Pagina 10 - a pagina 10
B. 2 - Cosa è il DAP ed a cosa serve.	- a pagina 10
B. 3 - Alcuni consigli preliminari.	- a pagina 11
B. 4 - Cosa deve contenere il DAP e schema per compilarlo.	- a pagina 11
B. 5 - Esempi di utilizzo del DAP.	- a pagina 12
B. 6 - Cosa avviene dopo la presentazione del DAP.	- a pagina 12
B. 7 - A chi deve essere presentato.	- a pagina 13
B. 8 - Come deve essere presentato.	- a pagina 13
B. 9 - Quando deve essere presentato.	- a pagina 13
B. 10 - Situazioni in cui si deve utilizzare il DAP.	- a pagina 13
B. 11 - Chi deve redigere il DAP ed a chi può rivolgersi l'espropriato.	- a pagina 14
B. 12 - Consigli sui rapporti con i professionisti - La legge n. 247 del 2012	- a pagina 14
B. 13 - Costi e Regole 1 - Se l'espropriato non è assistito da un legale aderente l'Associazione	- a pagina 15
B. 14 - Costi e Regole 2 - Se l'espropriato è assistito da un legale aderente all'Associazione	- a pagina 15
B. 15 - Informazione sui compiti dell'Associazione.	- a pagina 15

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

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

GUIDA D - PROMEMORIA PER APPUNTI

Pagina 18

GUIDA E - SCHEMA DI ACCORDO CON GLI AVVOCATI ai sensi della nuova legge 247/2012

Pagina 20

LE 6 DOMANDE FREQUENTI ISTRUZIONI PER TUTELARSI e COSTI DA SOSTENERE

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

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

1 - 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**

2 - 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**

L'ERRORE PIU' FREQUENTE

L'errore più frequente che commettono gli espropriati è 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).

Ciò avviene perché spesso gli espropriati non conoscono i loro diritti e non sanno come si svolge la procedura.

Le Guide di questo Vademecum illustrano in modo dettagliato come e quando utilizzare i 2 strumenti.

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. **In questo vademecum** illustriamo le più frequenti, frutto dell'esperienza degli oltre 2.000 casi di espropri da noi esaminati negli anni.

- LE " TRAPPOLE " DA EVITARE

Per conoscere i più frequenti errori che commettono gli espropriati

Per sapere come evitarli. Si trovano nella Guida A: LE TRAPPOLE > Pagina 4


- I PROBLEMI FISCALI


Consigliamo di non sottovalutare i problemi fiscali, per prevenire problemi con gli Enti e/o con l'Agenzia delle Entrate, che trovate nella scheda 7 - Le "sorprese" fiscali a pagina 6

3. Cosa può fare per me l'Associazione?

L'Associazione offre all'espropriato, **SENZA ALCUNA SPESA, le seguenti possibilità.**

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.

Raccomandiamo, in particolare, LA NOSTRA BANCA DATI DELLE SENTENZE CEDU IN ITALIANO, uno strumento unico da noi creato ed offerto gratuitamente.

2 - Chiedere all'Associazione di verificare, sempre gratuitamente, se è disponibile uno dei legali che ad essa aderiscono per chiedergli assistenza tramite il sito www.anptes.org

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 dalla richiesta.

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

CONSIGLI SUI RAPPORTI CON I PROFESSIONISTI

Prima di rivolgersi ad un Avvocato, è utile che l'espropriato conosca le importanti novità introdotte dalla Legge 31 dicembre 2012, n. 247 - Nuova disciplina dell'ordinamento della professione forense - **che consente al cittadino di pagare il compenso all'Avvocato, se l'Avvocato è d'accordo, solo IN PERCENTUALE e solo DOPO aver ottenuto il risultato.**

L'Associazione suggerisce già questo sistema agli Avvocati 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 consente al cittadino di pagare la parcella all'Avvocato **solo in percentuale e solo dopo** aver ottenuto il risultato.

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

Inoltre, è sempre bene precisare, non solo Come il professionista deve essere retribuito, ma anche Cosa deve fare. Abbiamo quindi qui sotto inserito, uno **SCHEMA DI ACCORDO SU ASSISTENZA E COMPENSI** (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. **Trovate lo Schema nella Guida E a pagina 20**

NOTA IMPORTANTE

Quando l'espropriato si rivolge ad un avvocato è utile chiedergli, **senza alcun timore reverenziale**, se ha esperienza non solo in materia di Diritto dell'Espropriazione ma anche in materia di norme CEDU e richiamare l'attenzione dell'avvocato sull'articolo 12 del Codice Deontologico Forense qui di seguito riportato:

"Articolo 12

Dovere di competenza.

L'avvocato non deve accettare incarichi che sappia di non poter svolgere con adeguata competenza"

5. Cosa può fare per me un legale che aderisce all'Associazione e quanto mi costerebbe chiedergli assistenza?

Un legale 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).

E' illustrato nella **Guida B: IL DAP - PER TUTELARSI e/o PER OPPORSI - Senza contenzioso. > Pagina 10** Facendosi pagare solo a risultato raggiunto, quando l'espropriato incassa i "soldi" dall'Amministrazione.

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

E' 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.

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

Facendosi pagare solo a risultato raggiunto, quando l'espropriato incassa i "soldi" dall'Amministrazione.

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

E' ammesso solo un rimborso spese (ad. es. 2.000 euro).

6. Quanto dovrò spendere per tutelarmi e Quando devo pagare?

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

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.

Pensare di potersi tutelare personalmente per non pagare un professionista **è un grave errore.**
E' indispensabile rivolgersi ad un legale che conosca norme Italiane ed Europee.

QUINDI

- **Se non avete un legale di vostra fiducia** che conosce il Diritto dell'Espropriazione e le norme CEDU
Potete chiederci di verificare se è disponibile un avvocato aderente all'Associazione.
Costi.
Si devono pagare solo le spese. (ad es. per L'INTERVENTO NEL PROCEDIMENTO - IL DAP - 1.000 euro).
La parcella dell'avvocato deve pagarsi solo a percentuale e solo dopo aver ottenuto il risultato.
Non si deve pagare se non si ottiene il risultato stabilito.
- **Se invece avete già un legale di vostra fiducia** che conosce il Diritto dell'Espropriazione e le norme CEDU
Informatelo che, se vuole, può utilizzare, gratuitamente, la documentazione del nostro Sito e, in particolare, LA NOSTRA BANCA DATI DELLE SENTENZE CEDU IN ITALIANO, uno strumento unico da noi creato ed offerto gratuitamente a tutti gli espropriati.
Costi.
Dovete concordare tempi e modi del pagamento con il vostro legale.

GUIDA A LE "TRAPPOLE" DA EVITARE

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

Questa Guida è una sintesi della Sezione **A.1 LE "TRAPPOLE" DA EVITARE** del Sito www.anptes.org è gratuita ma è protetta da diritto d'autore e può essere utilizzata solo dagli espropriati e solo per uso personale.

1 - Cosa ci hanno insegnato gli oltre 2.000 espropri da noi esaminati negli anni.

**QUESTA E' UNA GUIDA IMPORTANTE, DA ESAMINARE CON ATTENZIONE
per conoscere ed evitare i più frequenti errori che commettono gli espropriati.**

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.

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

E' questa, una scelta ideale e morale, volta a

- Tutelare i diritti dei cittadini che hanno investito i frutti del proprio lavoro (o del lavoro dei propri genitori) nell'acquisto di un bene, per evitare che ne siano privati illegittimamente o senza un giusto indennizzo.
- Reagire (senza alcun timore di perdere incarichi o contributi) all'arroganza di molte Amministrazioni che trattano gli espropriati come "sudditi", grazie alla complessità del Diritto dell'Espropriazione ed alla scarsa conoscenza che ne hanno gli espropriati).

Per questo l'Associazione

- **Non presta servizi agli Enti Pubblici, per evitare conflitti di interesse.**
- **Opera per "prevenire" gli errori degli espropriati e dell'Amministrazione.**
- **Opera per "curare", ove possibile, gli errori già commessi dagli espropriati o dall'Amministrazione.**

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 QUESTO VADEMECUM SPIEGHIAMO ANCHE COME TUTELARSI.

Precisiamo subito che gli strumenti previsti dalla legge per tutelarsi sono **soltanto 2:**

- 1 - L'INTERVENTO NEL PROCEDIMENTO** - (Illustrato nella Guida B - IL DAP: TUTELARSI E/O OPPORSI)
- 2 - IL CONTENZIOSO** - (Illustrato nella Guida C - L'EVENTUALE CONTENZIOSO).

L'ERRORE PIU' FREQUENTE

L'errore più frequente che commettono gli espropriati è 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).

In questa Guida A diamo alcuni consigli per non "CADERE IN TRAPPOLA" e poi, nelle successive Guide B - C - D - E spieghiamo come tutelarsi efficacemente per tutelare i propri diritti.

2 - L'Amministrazione prima promette e poi non paga (gli accordi bonari).

SE L'AMMINISTRAZIONE OFFRE UNA SOMMA SODDISFACENTE.

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 la somma offerta dall'Amministrazione e poi, quando l'hanno riscossa, l'Amministrazione ha operato pesanti detrazioni non comunicate in precedenza all'espropriato.

Ciò è dovuto ad alcune norme "pericolose" contenute nel T.U. Espropri, che qui di seguito illustriamo.

LE DUE NORME PERICOLOSE

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

- il comma 5 dell'art. 20 (*L'accettazione dell'indennità provvisoria è irrevocabile*)
- il comma 3 dell'art. 45 (*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 tutte le difficoltà che ciò comporta).

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 le opportune cautele.

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 nell'atto di accettazione clausole volte a garantirsi.

CONSIGLI

Si consiglia di effettuare l'accettazione firmando i pre-stampati che solitamente vengono inviati dall'Amministrazione.

Si consiglia invece di redigere un autonomo atto di accettazione, con il quale sarà possibile garantirsi, badando però a non inserire clausole che potrebbero rivelarsi nulle.

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

DEFINITIVA SANZIONE DI UN PRINCIPIO PERICOLOSO.

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.

CASSAZIONE, SEZIONI UNITE CIVILI sentenza 26 maggio - 27 giugno 2009

COSA SIGNIFICA QUESTO.

Attenzione quindi: questo significa che, se l'espropriato è soddisfatto dell'indennità offerta e vuole accettarla, deve 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 la possibilità di dover restituire i soldi ricevuti.

CONSIGLI

Si consiglia agli espropriati, quando sono soddisfatti dell'indennità offerta e vogliono accettarla, **di assicurarsi di non dover restituire i soldi**, inserendo nell'atto di accettazione o di trasferimento clausole idonee a garantirsi.

Gli strumenti per tutelarsi sono illustrati in questo Vademecum e, più ampiamente, nel sito www.anptes.org

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 nell'art 26 comma 5 del T.U. DPR 2001/327 (disponibile gratuitamente sul nostro Sito www.anptes.org nella Sezione A.7) che qui di seguito si riporta.

"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".

CONSIGLI

Si tenga inoltre ben presente quanto segue.

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

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

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

ATTENZIONE QUINDI

Quando si accetta l'indennità provvisoria (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 l'indennità provvisoria, si può incassare in acconto l'indennità rifiutata e richiedere che l'indennità definitiva venga determinata dalla Commissione Provinciale, (che deve provvedere entro 90 giorni).

Infine, se neanche l'indennità definitiva è soddisfacente, l'espropriato può far ricorso ai Giudici italiani (entro 30 giorni), e/o ai Giudici europei.

NOTA BENE

L'espropriato non deve prendere i soldi dall'Amministrazione (significherebbe accettare), ma deve prenderli dopo il deposito alla Cassa Depositi e Prestiti (MEF).

Gli strumenti per tutelarsi sono illustrati in questo vademecum e, più ampiamente, nel sito www.anptes.org

5 - Le ruspe in casa.

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.

Si ricorda anche che l'Amministrazione notifica solo agli intestatari catastali del bene; accertatevi sempre che i dati catastali siano corretti.

CONSIGLI.

Si consiglia quindi, per evitare spiacevoli sorprese, di presentare osservazioni (il DAP, illustrato nella Guida B) anche prima dell'avvio del procedimento quando "corre voce" di un procedimento espropriativo che riguarda un proprio bene.

Gli strumenti per tutelarsi sono illustrati in questo vademecum e, più ampiamente, nel sito www.anptes.org

6 - La trappola dell'ICI.

ATTENTI ALL'ICI

Avviene spesso che l'Ente offre ad es. 100 all'espropriato; l'espropriato accetta ben volentieri e comunica la sua accettazione all'Ente.

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.

CONSIGLI

Quando l'espropriato vuole accettare, 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

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

7 - Le "sorprese" fiscali - dell'Amministrazione e dell'Agenzia delle Entrate.

SORPRESA FISCALE N°1 - Dell'Amministrazione

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 ed opera "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 FISCALE N°2 - Dell'Agenzia delle Entrate

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.

Si veda a tal fine quanto illustrato nel nostro Sito www.anptes.org nella Sezione B.5 I PROBLEMI FISCALI

8 - Riduzioni del 25% per interventi illegittimamente definiti di "riforma economico-sociale".

LE RIDUZIONI DEL 25% ILLEGITTIME

Quanto sopra illustrato per l'ICI e per le ritenute fiscali, vale anche per le riduzioni del 25 per cento.

Come illustrato nel nostro Sito www.anptes.org (nella Sezione A.4 Controlla la tua indennità), le Amministrazioni tentano di applicare la riduzione del 25 per cento ad ogni loro intervento, definendolo illegittimamente "intervento di riforma economico sociale".

CONSIGLI.

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.

Gli strumenti per tutelarsi sono illustrati in questo vademecum e, più ampiamente, nel sito www.anptes.org

9 - Può l'espropriato che ha accettato 100, ritrovarsi con 55 o ancor meno?

LA RISPOSTA, PURTROPPO, È SÌ.

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

- 1 - all'ICI
- 2 - alla ritenuta fiscale del 20%
- 3 - alla riduzione del 25% relativa agli interventi di "riforma economico-sociale", può avere la brutta sorpresa di ricevere 55 (100-20-25) o ancor meno se si applica una illegittima riduzione ICI.

CONSIGLI.

Chiarire tutto prima possibile: non solo prima di accettare l'indennità offerta, ma ancor prima che l'Ente determini ed offra l'indennità precisando per iscritto all'Ente quali sono i pochissimi casi in cui si applicano le riduzioni e le ritenute e diffidandolo affinché non le applichi 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.

10 - Le Perizie - Le Richieste. Come devono essere redatte.**SI RACCOMANDA**

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, in Italia o in Europa.

Non si può chiedere in Europa ciò che non è stato chiesto (e non ottenuto) in Italia.

Sui nostri Siti i consulenti (tecnici o giuridici) possono trovare, **gratuitamente, tutti** i precedenti giurisprudenziali della Corte Europea.

11 - 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 se vengono violate le norme CEDU, 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.

12 - 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 libera di agire come meglio crede.

13 - Il VAM ed altri valori del DPR 2001/327.**I VALORI AGRICOLI**

Alcuni espropriati ci chiedono informazioni sul VAM e sul VAE (si vedano le relative schede nel nostro Sito www.anptes.org nella Sezione A.4 CONTROLLA LA TUA INDENNITA').

COME EVITARE ERRORI.

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

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

Si ricorda che non si può chiedere in Europa ciò che non è stato chiesto (e non ottenuto) in Italia.

14 - 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 fatiscanti, si consiglia di esaminare quanto disposto dalle norme sulla cartolarizzazione e dalla 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).

15 - Quando un'area è edificabile? L'edificabilità ed il valore delle aree agricole.**AREE AGRICOLE ED AREE EDIFICABILI**

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, deve essere invece indennizzata col valore di area edificabile.

Non solo, ma quando l'area agricola non è indennizzabile come area edificabile, essa deve essere indennizzata con il suo effettivo valore di mercato e non con astratti criteri tabellari.

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.

16 - La pigrizia, la rassegnazione e la scarsa informazione.**NON SI DEVE MAI RIMANERE INATTIVI**

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

VINCOLO ESPROPRIATIVO

ad es. dopo 5 anni si deve subito chiedere l'indennizzo per la reiterazione del vincolo (spesso sono cifre consistenti).

VINCOLO CONFORMATIVO

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 sul nostro Sito www.anptes.org Sito 3 – La nostra Banca Dati Gratuita.

17 - La trappola dei termini - Un "percorso minato".

Si tenga sempre presente che il Testo Unico sugli espropri è un **"PERCORSO MINATO"** disseminato di termini decadenziali brevissimi a scapito degli espropriati, **(in genere 20 o 30 giorni, a volte anche 7 e 5 giorni)**

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

Ed attenzione anche ai termini che la legge impone alle Amministrazioni.

CONSIGLI.

Si consiglia di tenere sempre sotto controllo i termini previsti dalla legge per far valere i propri diritti.

A tal fine gli espropriati possono anche utilizzare il Testo Unico sugli espropri, da noi **costantemente aggiornato** con le leggi che periodicamente lo modificano, **disponibile gratuitamente sul nostro Sito** www.anptes.org nella Sezione A.7 - IL T.U. ESPROPRI SEMPRE AGGIORNATO.

CONSIGLI.

E' importante tenere sotto controllo non solo i termini che la legge prevede per gli espropriati, ma anche i termini che la legge prevede per le Amministrazioni.

Nuovi orientamenti giurisprudenziali in tema di danno da ritardo, infatti, riconoscono al cittadino non solo il diritto al risarcimento del danno patrimoniale, ma anche il diritto al risarcimento del danno biologico.

Qui di seguito alleghiamo per comodità degli espropriati, uno Schema con i principali termini del Testo Unico sugli espropri DPR 2001/327.

30 giorni	Art. 3 comma 2	30 giorni	Art. 22 comma 5
30 giorni	Art. 3 comma 3	30 giorni	Art. 22 bis comma 1
60 giorni	Art. 7 comma 1 lett. b	7 giorni	Art. 23 comma 1 lett. g
90 giorni	Art. 7 comma 1 lett. d	10 giorni	Art. 23 comma 3
90 giorni	Art. 9 comma 5	5 giorni	Art. 23 comma 5
20 giorni	Art. 11 comma 1 lett. a	30 giorni	Art. 23 comma 5
20 giorni	Art. 11 comma 1 lett. b	10 giorni	Art. 25 comma 4

30 giorni	Art. 11 comma 2	60 giorni	Art. 25 comma 4
7 giorni	nota Art. 11 comma 2	30 giorni	Art. 26 comma 1
7 giorni	Art. 15 comma 2	30 giorni	Art. 26 comma 8
10 giorni	Art. 15 comma 2	60 giorni	Art. 26 comma 10
7 giorni	Art. 15 comma 3	30 giorni	Art. 27 comma 2
20 giorni	Art. 16 comma 8	2 mesi	Art. 39 comma 2
30 giorni	Art. 16 comma 10	30 giorni	Art. 39 comma 2
90 giorni	Art. 19 comma 4	30 giorni	Art. 39 comma 3
30 giorni	Art. 20 comma 1	30 giorni	Art. 43 comma 2 lett. c
20 giorni	Art. 20 comma 2	3 mesi	Art. 47 comma 2
30 giorni	Art. 20 comma 5	30 giorni	Art. 47 comma 2
60 giorni	Art. 20 comma 8	180 giorni	Art. 48 comma 3
15 giorni	Art. 20 comma 10	60 giorni	Art. 48 comma 3
30 giorni	Art. 20 comma 14	30 giorni	Art. 52.ter comma 1
20 giorni	Art. 21 comma 2	20 giorni	Art. 52.ter comma 2
90 giorni	Art. 21 comma 3	60 giorni	Art. 52.quinquies comma 3
7 giorni	Art. 21 comma 7	6 mesi	art. 52.quinquies comma 6
30 giorni	Art. 21 comma 10	90 giorni	art. 52.quinquies comma 6
30 giorni	Art. 21 comma 12	60 giorni	Art. 52.sexies comma 3
90 giorni	Art. 21 comma 15	20 giorni	Art. 52.septies comma 1
30 giorni	Art. 22 comma 1	30 giorni	Art. 54 comma 1
60 giorni	Art. 22 comma 3	30 giorni	Art. 54 comma 2

18 - Gli indennizzi che spesso l'Amministrazione "dimentica".

GLI INDENNIZZI "DIMENTICATI".

Agli espropriati spettano indennizzi aggiuntivi che spesso le Amministrazioni "dimenticano" di quantificare.

Gli indennizzi "dimenticati" sono di due tipi:

- 1 Quelli che variano a seconda del bene espropriato.
- 2 Quelli validi per tutti i beni, indipendentemente dalla loro natura.

Le avvertenze relative ad indennizzi aggiuntivi che spesso l'Amministrazione "dimentica" sono molteplici e non possono essere riportate in questo breve vademecum; potete consultarle, sempre gratuitamente, nel Sito www.anptes.org Sezione A.4 Controlla la tua indennità, nelle Schede dei singoli beni.

19 - Le osservazioni da presentare all'Amministrazione.

CON LE AMMINISTRAZIONI NON SI PARLA: SI SCRIVE

Quando si ha notizia di un esproprio, l'espropriato deve attivarsi per tutelare i propri diritti, inviando all'Amministrazione una memoria scritta (vedi la Guida B - il DAP) **prima** di avviare qualsiasi trattativa, per due importanti motivi.

1. Primo motivo.

Per evitare che mentre si tratta e "si parla" scadano termini e si perdano diritti.

2. Secondo motivo.

Per consentire all'espropriato di trattare e parlare "con il fucile in spalla" (cioè con in mano un documento scritto che illustra i diritti che la legge italiana e le norme CEDU gli garantiscono) e non "genuflesso" dinnanzi al potere dell'Amministrazione (perché l'espropriato non conosce i limiti di tale potere e le responsabilità di chi lo gestisce).

ATTENZIONE A CIO' CHE SI SCRIVE

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, o che è facilmente manipolabile, o che non è ben assistito, ecc.

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

CONSIGLI

Si consiglia agli espropriati di inviare all'Amministrazione non semplici osservazioni, ma una memoria completa con TUTTE le norme da applicare nel caso concreto, **affinché**

- Se l'Amministrazione non conosce le norme, in particolare quelle CEDU, possa averne conoscenza.
- Se invece l'Amministrazione conosce già le norme, sappia che l'espropriato ne controllerà la puntuale applicazione.

SCHEMA DISPONIBILE

L'Associazione mette **gratuitamente** a disposizione degli espropriati lo schema della memoria da presentare all'Amministrazione; lo trovate qui di seguito nella Guida B - Il DAP.

20 - L'espropriato sottovaluta le "notizie che circolano" su un esproprio che potrebbe riguardarlo o spera in un "amico influente".

QUESTO È 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.

GUIDA B
PER TUTELARSI e/o PER OPPORSI - Senza contenzioso
IL DAP (Documento di Analisi del Procedimento)

Per far valere i propri diritti senza ricorrere al contenzioso

Per garantirsi, quando si vuole accettare l'indennità offerta

Questa Guida è una sintesi della Sezione **B.3 IL DAP: TUTELARSI E/O OPPORSI** del Sito www.anptes.org è gratuita ma è protetta da diritto d'autore e può essere utilizzata solo dagli espropriati e solo per uso personale.

1 - Tutelarsi presto e bene.

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

1 - L'INTERVENTO NEL PROCEDIMENTO (Illustrato in questa Guida B).

2 - IL CONTENZIOSO (Illustrato nella Guida C).

L'errore più frequente che commettono gli espropriati è 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.

2 - Cosa è il DAP ed a cosa serve.

L'ASSOCIAZIONE SUGGERISCE, PER QUANTO POSSIBILE, DI EVITARE IL CONTENZIOSO E DI INTERVENIRE AL PIÙ PRESTO 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.

IL DAP PUO' ESSERE UTILIZZATO, 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" - Scheda 2 - L'Amministrazione prima promette e poi non paga.

Quindi, il DAP 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

- **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)
- **Si devono evidenziare** i rischi che l'Amministrazione corre se l'espropriato ricorre al contenzioso, ed in particolare, alla Corte Europea
- **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.

I "PALETTI GIURIDICI"

Col DAP l'espropriato deve fissare subito i "paletti giuridici" dentro i quali deve operare l'Amministrazione.

Ciò affinché l'Amministrazione sappia con chiarezza 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).

3 - 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 dinanzi 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'esproprio non si pone fin da subito in una posizione conflittuale, ma è disponibile ad un accordo bonario che sia rispettoso dei suoi Diritti, come sanciti dalle norme italiane ed europee.

4 - Cosa deve contenere il DAP - Schema per compilarlo.

IL DAP, PER PRODURRE I SUOI EFFETTI, DEVE CONTENERE:

- 1 **Le richieste avanzate** dall'espropriato ed il loro fondamento giuridico, (specificando, quando si vuole evitare l'esproprio, l'obbligo di valutare soluzioni alternative meno costose per l'erario).
- 2 **Le richieste suggerite da un esperto della materia.**
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 **amministrativa** (personale) per danno erariale degli Amministratori e dei Dipendenti (pubblici e privati) dinanzi 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 CEDU reperibili gratuitamente sul nostro sito).

Riportiamo qui di seguito uno schema di DAP (come viene di solito redatto dai legali aderenti all'Associazione) affinché, chi vuole, possa liberamente utilizzarlo.

LO SCHEMA PER COMPILARE IL DAP

SCHEMA DEL DAP - PARTE GENERALE: i rapporti fra le norme.

- 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 IL RAPPORTO FRA LE SENTENZE DELLA CORTE COSTITUZIONALE E LE NORME CEDU
- 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

SCHEMA DEL DAP - PARTE SPECIALE: il caso concreto.

- 1 **Bene espropriato.**
Le sue caratteristiche economico-giuridiche.
Come si deve determinare il suo valore.
- 2 **Indennità.**
Come si deve determinare l'indennità provvisoria.
Come si deve determinare l'indennità definitiva.

Possibilità di incassare "in acconto" l'indennità offerta e rifiutata.
Le clausole per garantirsi quando si vuole accettare.

3 **Danni.**

Danno da frazionamento.
Danno al bene non espropriato
Danni ai soggetti non proprietari che subiscono un pregiudizio.
Danni diversi - per esempio, all'azienda, alla salute, perdita di chance, ecc...

4 **Riduzioni.**

Applicabilità della riduzione per mancata accettazione dell'indennità provvisoria.
Applicabilità della riduzione del 25% per gli interventi di riforma economico-sociale.
Applicabilità della riduzione per omessa o infedele dichiarazione ICI.

5 **Maggiorazioni.**

Maggiorazioni dell'indennità spettanti a tutti gli espropriati.
Maggiorazioni spettanti a singole categorie di espropriati.

6 **Responsabilità.**

Dell'Ente.
Personale di Amministratori e Dipendenti.

7 **Regime fiscale.**

Che deve applicarsi all'indennità ed ai risarcimenti.

NOTA IMPORTANTE

Gli argomenti sopra elencati devono essere trattati ai sensi delle **NORME ITALIANE** ed ai sensi delle **NORME EUROPEE**.
Sul nostro Sito trovate, **gratuitamente**, le une e le altre in forma **INTEGRALE** (ma anche in forma **SINTETICA**), da utilizzare a seconda delle vostre esigenze.

5 - Esempi di utilizzo del DAP.

IL DAP VIENE 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 in Italia;
- 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...).

QUINDI

Il suo contenuto 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.

6 - Cosa avviene dopo la presentazione del DAP.

DOPO LA PRESENTAZIONE DEL DAP SI POSSONO VERIFICARE DUE IPOTESI:

IPOTESI 1

L'Amministrazione è disposta a raggiungere un accordo.

In questo caso l'espropriato:

- **se è soddisfatto**, dovrà badare a **garantirsi** quando sottoscrive l'accordo (ad esempio pagare le somme nei tempi stabiliti e senza detrazioni, spostare l'opera, concedere cubatura ecc...).
- Si vedano, al fine di garantirsi, i "pericoli" illustrati nella precedente Guida A - LE TRAPPOLE DA EVITARE.

IPOTESI 2

L'Amministrazione non è disposta a raggiungere un accordo.

In questo caso l'espropriato:

- **incassa in acconto** l'indennità offerta e rifiutata;
- **invia** il DAP alla Commissione Provinciale Espropri (o alla Terna Arbitrale, se istituita) per far determinare correttamente l'indennità definitiva che per, legge, deve essere determinata entro 90 giorni;
- **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**. Vedi Guida A - Le Trappole da evitare.

7 - A chi deve essere presentato.

IN PRIMA BATTUTA, il DAP deve essere presentato

- **All'Amministrazione**, (che è sempre responsabile in solido, anche se ha delegato).
- **Ai delegati** all'esproprio, se ve ne sono, (anch'essi responsabili in solido).
- **Ai beneficiari** dell'esproprio, se ve ne sono (che dovranno rifondere all'Amministrazione tutti gli oneri sostenuti per l'esproprio, anche a distanza di molti anni).

IN SECONDA BATTUTA, il DAP deve essere poi 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 si è assunta la responsabilità.

8 - Come deve essere presentato.

IL DAP DEVE ESSERE PRESENTATO

- **Personalmente** (facendosi assegnare il numero di protocollo)
oppure
- **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.

9 - 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.

PER COMPRENDERE MEGLIO.

E' importante intervenire prima possibile, per esempio, anche nella fase progettuale dell'opera; spesso, infatti, **i progetti non prevedono somme adeguate per gli espropri** ed è opportuno evidenziare questa carenza prima che vedano la luce.

Si consideri inoltre che spesso risulterebbe più economico per l'Amministrazione modificare il tracciato di un'opera pubblica invece di corrispondere indennizzi che, per errore, **aveva sottostimato**.

E gli Amministratori hanno il dovere di gestire al meglio il denaro pubblico, della cui gestione possono essere chiamati a rispondere anche in giudizio, come sopra illustrato.

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

SI RICORDI

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.

Qui di seguito uno Schema delle SITUAZIONI in cui si deve presentare il DAP.

10 - Situazioni in cui si deve utilizzare il DAP.

IL DAP DEVE ESSERE PRESENTATO IN TUTTE LE SITUAZIONI IN CUI PUÒ TROVARSI L'ESPROPRIATO

alcune delle quali vengono qui di seguito elencate a titolo esemplificativo.

SITUAZIONE A

Quando si ha notizia dell'esproprio anche se non c'è stata una formale notifica.

- 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).

SITUAZIONE 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.

SITUAZIONE 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 Sezione A1- Le Trappole da evitare).

SITUAZIONE 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.

11 - Chi deve redigere il DAP ed a chi può rivolgersi l'espropriato.**CHI DEVE SCRIVERLO**

Gli argomenti del DAP devono essere trattati ai sensi delle NORME ITALIANE ed ai sensi delle NORME EUROPEE.

Il DAP infatti, come sopra illustrato, (anche se inizialmente viene presentato solo all'Amministrazione), deve però contenere tutto ciò che, in un secondo momento, si potrebbe portare dinnanzi ai Giudici.

QUINDI

Il DAP deve essere scritto da Avvocati che hanno esperienza in materia di espropriazione e norme CEDU e 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** sul nostro sito, la Banca Dati da noi creata.
oppure
- **Può chiedere all'Associazione di verificare se è disponibile uno degli Avvocati aderenti all'Associazione**, 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.
oppure
- **Può richiedere all'Associazione solo i testi "pronti all'uso"**, per utilizzarli in proprio o con l'assistenza di un suo consulente di fiducia, corrispondendo solo i diritti d'autore.
Si veda nel nostro Sito www.anptes.org la Sezione B.6 - I TESTI "PRONTI ALL'USO".

12 - Consigli sui rapporti con i professionisti - Legge 247/2012.**CONSIGLI PER RIVOLGERSI AD UN PROFESSIONISTA**

Prima di rivolgersi ad un Avvocato, è utile che l'espropriato conosca le importanti novità introdotte dalla **Legge 31 dicembre 2012, n. 247 - Nuova disciplina dell'ordinamento della professione forense**.

Questa legge ha definitivamente liberalizzato le tariffe degli avvocati, con i quali si può oggi instaurare una trattativa sui compensi prima di affidar loro un incarico.

L'Avvocato, quindi, può proporre al cliente qualsiasi tipo di accordo che preveda compensi elevati, senza vincolo di tariffa, può richiedere anticipi anche cospicui, può proporre una pattuizione a tempo per singoli atti, ecc.

PERO', ATTENZIONE

La suddetta legge consente ai clienti di pattuire con gli avvocati anche un compenso **a percentuale**.

L'Associazione, quindi, consiglia agli espropriati di pattuire sempre e soltanto compensi a percentuale.

Con l'accordo a percentuale, infatti:

- **si può stabilire** di versare all'Avvocato un rimborso spese minimo e poi liquidare la parcella solo dopo la conclusione del procedimento, percentualmente sul valore dell'affare;
- **si può evitare** che l'espropriato debba metter mano al suo portafoglio per pagare l'Avvocato; l'espropriato, in tal modo, potrà pagare la parcella dopo aver ricevuto ciò che gli spetta dall'Amministrazione.

L'Associazione suggerisce già questo sistema agli Avvocati che ed 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 consente al cittadino di pagare la parcella all'Avvocato solo IN PERCENTUALE e solo DOPO aver ottenuto il risultato.**

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

Trovate lo Schema nella Guida E a pagina 20

Schema di accordo con i Professionisti ai sensi della Legge 31 dicembre 2012, n. 247

13 - COSTI E REGOLE - 1

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

COSTI E REGOLE 1 - SE L'ESPROPRIATO NON È ASSISTITO DA UN LEGALE ADERENTE ALL'ASSOCIAZIONE.

Se l'espropriato non è assistito da un Avvocato 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

l'espropriato **dovrà stabilire con il suo Avvocato il costo dell'assistenza e le modalità di pagamento.**

CONSIGLIAMO ALL'ESPROPRIATO

- **di utilizzare** le opportunità offerte dalla Legge 2012/247, proponendo al suo avvocato l'accordo a percentuale;
- **di stabilire** le attività che l'avvocato dovrà svolgere

Trovate gli Schemi nella Guida E a pagina 20

Schema di accordo con i Professionisti ai sensi della Legge 31 dicembre 2012, n. 247

14 - COSTI E REGOLE - 2

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

COSTI E REGOLE 2 - SE L'ESPROPRIATO È ASSISTITO DA UN LEGALE ADERENTE ALL'ASSOCIAZIONE.

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

- > Tutti i legali che aderiscono all'Associazione devono pattuire il loro compenso a percentuale, come oggi consentito dalla Legge 31 dicembre 2012, n. 247: tale legge, infatti, consente ai cittadini **di pagare la parcella all'Avvocato solo IN PERCENTUALE e solo DOPO aver ottenuto il risultato.**

COSTI E REGOLE, QUINDI, SONO I SEGUENTI.

> Spese (forfetarie).

Per la redazione del DAP gli avvocati che aderiscono all'Associazione devono richiedere un rimborso spese di **1.000 euro** + iva e c.a. per un totale di 1.258 euro, che l'espropriato pagherà **solo dopo** aver ricevuto il DAP **e solo se** il DAP contiene ciò che qui è illustrato.

Cosa significa questo.

Questa regola significa che, quando un avvocato gli viene indicato dall'Associazione, l'espropriato non deve versargli nessun anticipo e può persino rifiutarsi di pagargli le spese forfetarie di 1.000 euro, se il lavoro che riceve non è conforme a quanto illustrato in questa Guida B.

Per avere un'idea del documento che l'espropriato deve ricevere, si tenga presente che in genere il DAP occupa circa 10/20 pagine dattiloscritte.

> Compensi (a percentuale).

Dopo l'invio del DAP, l'avvocato deve continuare ad assistere l'espropriato fin quando non si raggiunge l'obiettivo (incassare l'indennità o evitare l'esproprio) e solo allora potrà ricevere i compensi pattuiti.

Cosa significa questo.

Questa regola significa che, dopo l'invio del DAP, l'avvocato deve assistere l'espropriato fino all'accordo bonario con l'Amministrazione o, in mancanza, fino all'incasso dell'indennità provvisoria ed alla determinazione dell'indennità definitiva. L'espropriato, quindi, deve pagare la parcella all'avvocato **in percentuale** e **dopo** aver raggiunto il suo obiettivo (incassare l'indennità o evitare l'esproprio).

Lo schema di accordo con gli avvocati che aderiscono all'Associazione è nella Guida E a pagina 20.

15 - Informazione sui compiti dell'Associazione.

L'Associazione tiene un Albo degli Specialisti ed un Albo dei Referenti Territoriali.

Ai suddetti Albi possono iscriversi, a seconda delle competenze e dei ruoli, gli Avvocati ed i Tecnici che si impegnano a seguire il Codice Etico Comportamentale dell'Associazione pubblicato sul Sito www.anptes.org nella Sezione C - L'ASSOCIAZIONE.

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 fornire ai Professionisti che si iscrivono agli Albi tutto il patrimonio giuridico che essa ha creato negli anni in tema di Diritto dell'Espropriazione e di norme CEDU e di mantenerlo costantemente 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.

Si precisa. Gli Avvocati e i Tecnici sono liberi professionisti e, di conseguenza, non sono obbligati ad accettare tutte le richieste di assistenza che pervengono. Per sapere se uno dei Professionisti aderenti all'Associazione è disposto ad assisterlo, l'espropriato può farne richiesta telefonando alla Segreteria Centralizzata. **Avrà, anche in caso negativo, una risposta entro 48 ore.**

Se l'incarico non viene accettato l'espropriato può richiedere i testi "pronti all'uso", da utilizzare con l'assistenza di un consulente di sua fiducia, illustrati sul nostro sito www.anptes.org Sezione B.6 I TESTI "PRONTI ALL'USO".

GUIDA C CONSIGLI PER CHI ORMAI PUÒ TUTELARSI SOLO - Con il contenzioso

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

Questa Guida è una sintesi della Sezione **B.4 L'EVENTUALE CONTENZIOSO** del Sito www.anptes.org è gratuita ma è protetta da diritto d'autore e può essere utilizzata solo dagli espropriati e solo per uso personale.

1 - Quando agire in giudizio.

L'Associazione consiglia sempre di evitare il contenzioso e di produrre durante la procedura il DAP, che contiene tutte le argomentazioni giuridiche che di solito l'espropriato produce solo in giudizio.

Il DAP, come prima illustrato, ha infatti un duplice scopo:

- 1 portare a conoscenza dell'Amministrazione norme e sentenze che essa deve applicare per non incorrere in responsabilità al fine di chiudere tutto durante la procedura, senza andare in giudizio
- 2 avere già pronto il "materiale giuridico" necessario per andare in giudizio, (se non si riesce a chiudere tutto durante la procedura).

QUINDI

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 dinnanzi ai Giudici.

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

QUANDO AGIRE IN GIUDIZIO

Prima che scadano i termini di legge.

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.

Nota

Balza in evidenza la razionalità della Giustizia Europea, che affida la soluzione di tutte le materie ad unico organo, senza costringere i cittadini ad inutili e costosi "pellegrinaggi" alla ricerca del Giudice titolare della giurisdizione per il suo caso, come purtroppo avviene in Italia.

GI ARGOMENTI DA TRATTARE

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

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 perché.

- 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. 42 bis, DPR 2001/327, 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"**.

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.

4 - La Corte Europea.**LA CORTE EUROPEA**

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

RICORDIAMO CHE

- 1 La Corte Europea può liquidare solo somme **superiori** a quelle liquidate in Italia e non inferiori.
- 2 Le somme liquidate dalla Corte Europea **sono esenti da tasse ed imposte**; (non si deve quindi pagare il 20% di ritenuta fiscale, anche quando la legge italiana lo prevede).
- 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).

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**, la Banca Dati delle Sentenze CEDU da noi organizzate e tradotte in italiano presente sul nostro Sito www.anptes.org

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 esser seguiti (ove possibile) da un legale segnalato dall'Associazione.

I costi sono sempre stabiliti a percentuale e le spese sono fra 2.000 e 4.000 euro.

Queste somme sono indicate a titolo orientativo per casi standard; ogni caso, infatti, deve essere valutato singolarmente; l'espropriato, comunque, concorderà i costi dell'assistenza **sempre prima** di affidare l'incarico all'Avvocato.

- 2 **Se l'espropriato ha già un avvocato che lo assiste che consente** di collaborare con un 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 che presuppongono, per un loro intervento, il consenso del difensore già incaricato.
- 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.

NOTA. Se l'espropriato vuole "cambiare avvocato", può farlo, 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 stato pagato.

Guida D

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 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

Spazio per gli appunti

- 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 tutelarli 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

Segue Guida D - Promemoria per prendere appunti quando si parla con un consulente.

1 - Se non è stata ancora offerta l'indennità provvisoria

COSA FARE

Spazio per gli appunti

Se invece **e' stata già offerta** l'indennità provvisoria

COSA FARE

Spazio per gli appunti

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

COSA FARE

Spazio per gli appunti

B. Se non vuole accettare l'indennità provvisoria

COSA FARE

Spazio per gli appunti

C. Se neanche l'indennità definitiva è accettata

COSA FARE

Spazio per gli appunti

NOTE

L'Amministrazione determina **solo** l'indennità provvisoria (che di solito, se l'espropriato non interviene prima, è di importo non soddisfacente e spesso "ridicolo").

Se l'espropriato non ritiene soddisfacente l'indennità provvisoria, si determina l'indennità definitiva che, per legge, deve essere determinata entro 90 giorni da un organo indipendente: dalla Commissione Provinciale Espropri (o, ad esclusiva scelta dell'espropriato, da un collegio di tecnici, spesso denominato terna arbitrale).

Se neanche l'indennità definitiva determinata dall'organo indipendente e' soddisfacente, l'espropriato può rivolgersi ai Giudici avviando un contenzioso.

QUINDI

Se l'espropriato:

- > non ha ricevuto notifiche e vuole - tutelarsi e prevenire errori
- > ha ricevuto notifiche e vuole - accettare, ma garantirsi
- > ha ricevuto notifiche e vuole - opporsi. Senza contenzioso.

Lo strumento è sempre l'intervento nella procedura, illustrato nella Guida B **IL DAP: TUTELARSI E/O OPPORSI**

Se invece l'espropriato:

- > ha ricevuto notifiche, non ha presentato il DAP e stanno per scadere i termini - può opporsi. Con il contenzioso.

Lo strumento è solo il contenzioso illustrato nella Guida C **L'EVENTUALE CONTENZIOSO**

(Si veda in particolare la Scheda - Come scegliere TAR o Corte d'Appello).

Guida E

Schema di accordo con gli Avvocati

ai sensi delle nuove disposizioni dettate dalla Legge 247/2012 pubblicata in Gazzetta Ufficiale del 18 gennaio 2013.

ACCORDO SU ASSISTENZA E COMPENSI

NOTA BENE

- L'uso di questo schema è stato sopra illustrato nel DAP – Guida B punto 12 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 intende conferire all'Avvocato incarico di tutelare i suoi diritti instaurando una trattativa mediante la redazione di un articolato documento di analisi del procedimento - DAP - da inviare all'autorità espropriante affinché essa proceda alla corretta determinazione delle indennità espropriative, formulando una proposta di accordo per la bonaria definizione della vicenda espropriativa e, eventualmente, andando in giudizio.

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 vengono fin d'ora pattuiti a percentuale sul valore dell'affare, ai sensi dell'articolo 13 comma 3 della L 31 dicembre 2012, n. 247 e come stabilito altresì dalla Sentenza della Corte di Giustizia delle Comunità Europee del 29.3.2011 nella causa C-565/08.

L'Avvocato, in attuazione dell'articolo 13 comma 5 della suddetta legge, rende altresì nota nelle Tabelle e negli Allegati che seguono, l'attività da svolgere, la complessità dell'incarico, gli oneri ipotizzabili e la misura del costo della prestazione.

Tabella A - SPESE E COMPENSO Senza far ricorso ai Giudici

Tabella B - SPESE E COMPENSO Facendo ricorso ai Giudici

Allegato 1 - Complessità dell'incarico e attività dell'Avvocato.

Allegato 2 - Testo delle leggi citate nel presente accordo.

Tabella A FASE AMMINISTRATIVA

Tabella A - SPESE E COMPENSO Senza far ricorso ai Giudici (Fase amministrativa).
Pattuiti in ottemperanza Articolo 13 comma 3 Legge 31 dicembre 2012, n. 247.

1 Spese - In sede amministrativa.

Per le spese relative alla fase stragiudiziale, determinate forfetariamente, il Cliente corrisponderà all'Avvocato una somma di euro 1.000,00 (dicesi mille) + iva e c.a. per un totale di euro 1.268, 80.

Il Cliente pagherà all'Avvocato tali somme **solo dopo** aver ricevuto ed esaminato il DAP.

Il Cliente, quindi, non dovrà versare anticipi all'Avvocato prima di aver esaminato il documento ricevuto.

2 Compenso professionale - In sede amministrativa.

Per l'attività stragiudiziale il compenso dell'Avvocato è determinato nella misura percentuale del 10% (dieci per cento) del valore dell'affare (cioè della somma pagata dall'Amministrazione a titolo di indennità di espropriazione o a titolo di risarcimento o ad altro titolo) oltre 4 % c.a. e 22 % i.v.a.

Il Cliente pagherà all'Avvocato questo compenso, **solo dopo** che avrà incassato le somme spettanti.

Nota

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".

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.

Tabella B EVENTUALE FASE CONTENZIOSA

Tabella B - SPESE E COMPENSO se l'espropriato vuole far ricorso ai Giudici. (Fase giudiziale).
Pattuiti in ottemperanza Articolo 13 comma 3 Legge 31 dicembre 2012, n. 247.

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.

1 Spese - In sede giudiziaria.

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

2 Compenso professionale - In sede giudiziaria.

L'Avvocato riceverà 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.

Il Cliente pagherà all'Avvocato questo compenso solo dopo che avrà incassato le somme spettanti e dovrà anticipare solo le spese.

Esempio.

L'indennità determinata in sede amministrativa è stata 100.

L'indennità determinata dai Giudici è invece 180.

Il compenso dell'Avvocato sarà il seguente:

- il 10% di 100 e cioè 10, per la fase amministrativa;
- il 20% di 80 e cioè 16, per il maggior valore ottenuto in sede giudiziale.

Quindi, il 20% si applica solo alle maggiori somme ottenute in giudizio rispetto a quelle ottenute nella fase amministrativa.

NOTA IMPORTANTE

Quando l'espropriato si rivolge ad un avvocato è utile chiedergli, senza alcun timore reverenziale, se ha esperienza non solo in materia di Diritto dell'Espropriazione ma anche in materia di norme CEDU e richiamare l'attenzione dell'avvocato sull'articolo 12 del Codice Deontologico Forense qui di seguito riportato:

Articolo 12**Dovere di competenza.**

L'avvocato non deve accettare incarichi che sappia di non poter svolgere con adeguata competenza ... valutando, per il caso di controversie di particolare impegno e complessità, l'opportunità della integrazione della difesa con altro collega.

Per maggiore chiarezza, si accludono i seguenti Allegati

Allegato 1 - Complessità dell'incarico e attività dell'Avvocato.

Allegato 2 - Testi delle leggi citate nel presente accordo.

DATA

Firma del Cliente

Firma dell'Avvocato

ALLEGATI**Allegato 1 - Complessità dell'incarico e attività dell'Avvocato.**

Illustrate in ottemperanza Articolo 13 comma 5 Legge 31 dicembre 2012, n. 247.

1. Redazione della memoria iniziale (c.d. DAP) per far determinare correttamente l'indennità o, se l'espropriato lo richiede, per cercare di evitare l'esproprio.
2. Predisposizione di 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 al Collegio dei Tecnici, se istituito) 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. Diffide all'Autorità espropriante per i danni derivanti all'espropriato dal ritardo o dal rifiuto dello svincolo dell'indennità provvisoria.
9. Predisposizione di promemoria per evitare le riduzioni dell'indennità in caso di mancata o infedele dichiarazione ICI.
10. Predisposizione di memorie per evitare ingiustificati abbattimenti del 25% dell'indennità con una pretestuosa classificazione dell'opera come "intervento di riforma economico-sociale".

11. Predisposizione di memorie al fine di indicare quale regime fiscale deve applicarsi all'indennità nel caso concreto al fine di evitare detrazioni fiscali indebite.
12. Predisposizione di memorie sulle norme italiane che pongono a carico delle Amministrazioni l'obbligo di determinare correttamente l'indennità di esproprio anche alla luce delle norme CEDU.
13. Rappresentazione delle responsabilità personali per danno erariale di Amministratori e Dipendenti di Enti (pubblici e privati) per la violazione delle norme CEDU.
14. Trattative con l'Amministrazione ai fini del raggiungimento di un accordo bonario.
15. Eventuale ricorso ai Giudici, se il Cliente lo richiede e l'Avvocato è d'accordo, come illustrato nella Tabella B.

Allegato 2 - Testo delle leggi citate nel presente accordo

Legge 31 dicembre 2012, n. 247 Nuova disciplina dell'ordinamento della professione forense.

Articolo 13 comma 2

Il compenso spettante al professionista è pattuito di regola per iscritto all'atto del conferimento dell'incarico professionale.

Articolo 13 comma 3

La pattuizione dei compensi è libera: è ammessa la pattuizione a tempo, in misura forfetaria, per convenzione avente ad oggetto uno o più affari, in base all'assolvimento e ai tempi di erogazione della prestazione, per singole fasi o prestazioni o per l'intera attività, a percentuale sul valore dell'affare o su quanto si prevede possa giovare, non soltanto a livello strettamente patrimoniale, il destinatario della prestazione.

Articolo 13 comma 5

Il professionista è tenuto, nel rispetto del principio di trasparenza, a rendere noto al cliente il livello della complessità dell'incarico, fornendo tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento alla conclusione dell'incarico; a richiesta è altresì tenuto a comunicare in forma scritta a colui che conferisce l'incarico professionale la prevedibile misura del costo della prestazione, distinguendo fra oneri, spese, anche forfetarie, e compenso professionale.

...

CONSIGLI FINALI

CONSIGLIO N. 1 - L'ASSISTENZA

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

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 professionista.

Di conseguenza è indispensabile rivolgersi ad un legale che coordini norme Italiane ed Europee.

QUINDI

- **Se non avete un legale di vostra fiducia.**

Potete chiederci di verificare se è disponibile un avvocato aderente all'Associazione.

Costi.

Si devono pagare solo le spese. (ad es. per L'INTERVENTO NEL PROCEDIMENTO - II DAP . 1.000 euro).

La parcella dell'avvocato deve pagarsi solo a percentuale e solo dopo aver ottenuto il risultato.

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

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 dalla richiesta.

- **Se invece avete già un legale di vostra fiducia.**

Informatelo che, se vuole, può utilizzare, gratuitamente, la documentazione del nostro Sito e, in particolare, LA NOSTRA BANCA DATI DELLE SENTENZE CEDU IN ITALIANO, uno strumento unico da noi creato ed offerto gratuitamente a tutti gli espropriati.

Costi.

Dovete concordare tempi e modi del pagamento con il vostro legale.

CONSIGLIO N. 2 - L'ACCORDO SU ASSISTENZA E COMPENSI

Prima di rivolgersi ad un Avvocato, è utile che l'espropriato conosca le importanti novità introdotte dalla Legge 31 dicembre 2012, n. 247 – Nuova disciplina dell'ordinamento della professione forense.

Questa legge ha definitivamente liberalizzato le tariffe degli avvocati, con i quali si può oggi instaurare una trattativa sui compensi prima di affidar loro un incarico.

L'Avvocato, quindi, può proporre qualsiasi tipo di accordo che preveda compensi elevati, senza vincolo di tariffa, può richiedere anticipi anche cospicui, può proporre una pattuizione a tempo per singoli atti, ecc.

PERO', ATTENZIONE

La suddetta legge consente anche di pattuire con gli avvocati un compenso **a percentuale**.

L'Associazione, quindi, consiglia agli espropriati di sottoscrivere sempre e soltanto accordi a percentuale.

Con l'accordo a percentuale, infatti:

- si può stabilire di versare all'Avvocato un rimborso spese minimo e poi liquidare la parcella solo dopo la conclusione del procedimento, percentualmente al valore dell'affare;
- si può evitare che l'espropriato debba metter mano al suo portafoglio per pagare l'Avvocato; l'espropriato, in tal modo, potrà pagare la parcella dopo aver raggiunto l'obiettivo (incassare l'indennizzo o evitare l'esproprio).

L'Associazione suggerisce già questo sistema agli Avvocati 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 consente al cittadino di pagare la parcella all'Avvocato **solo IN PERCENTUALE e solo DOPO** aver ottenuto il risultato.

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

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

Abbiamo quindi qui sopra inserito, a pagina 20, 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.

NOTA IMPORTANTE

Quando l'espropriato si rivolge ad un avvocato è utile chiedergli, **senza alcun timore reverenziale**, se ha esperienza non solo in materia di Diritto dell'Espropriazione ma anche in materia di norme CEDU e richiamare l'attenzione dell'avvocato sull'articolo 12 del Codice Deontologico Forense qui di seguito riportato:

Articolo 12

Dovere di competenza.

L'avvocato non deve accettare incarichi che sappia di non poter svolgere con adeguata competenza.

CONSIGLIO N. 3 - LA DATA DI VALIDITÀ DEI TESTI.

Quando si fanno ricerche giuridiche in internet, si trovano anche testi non più validi perché ormai superati da nuove norme. Per evitare errori agli utenti, l'Associazione evidenzia sempre la data di validità dei testi.

Peraltro, il Diritto dell'Espropriazione è una materia in continua evoluzione (fortunatamente, a favore degli espropriati).

Se stampate 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 dell'ultimo controllo di validità dei testi è sempre indicata in ogni pagina dei nostri Siti.

CONSIGLIO N. 4 - I NOSTRI SITI

Navigate liberamente nei nostri 5 Siti per conoscere gli altri numerosissimi argomenti che non è possibile inserire in un Vademecum.

Ricordiamo che dal nostro Portale www.anptes.org si può accedere ai nostri 5 Siti a difesa degli espropriati, qui elencati:

SITO 1 - PER GLI ESPROPRIATI

SITO 2 - PER SPECIALISTI - TESTI PRONTI

SITO 3 - LA NOSTRA BANCA DATI GRATUITA

SITO 4 - PER I REFERENTI TERRITORIALI

SITO 5 - PER GLI STUDENTI

Precisiamo che i testi contenuti nel sito e riportati in questo vademecum, 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.

Circa i 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.