

Guida per i proprietari di immobili commerciali ed aziende



Informazioni su questa guida

Questa guida fornisce informazioni sul processo di espropriazione per pubblica utilità nel NSW, comprese indicazioni generali sui diritti e le responsabilità delle autorità esproprianti e dei proprietari di immobili e aziende, nonché sul ruolo del Valuer General (perito generale) del NSW.

Questa guida fornisce indicazioni di carattere generale sul processo di espropriazione per pubblica utilità in NSW. È necessario considerare che per alcune espropriazioni può essere applicato un processo diverso.

Ulteriori informazioni sul processo di espropriazione per pubblica utilità sono disponibili su nsw.gov.au/property-acquisition

I proprietari di immobili commerciali ed aziende interessati devono richiedere ulteriore assistenza ed informazioni sul processo di espropriazione all'autorità espropriante competente.

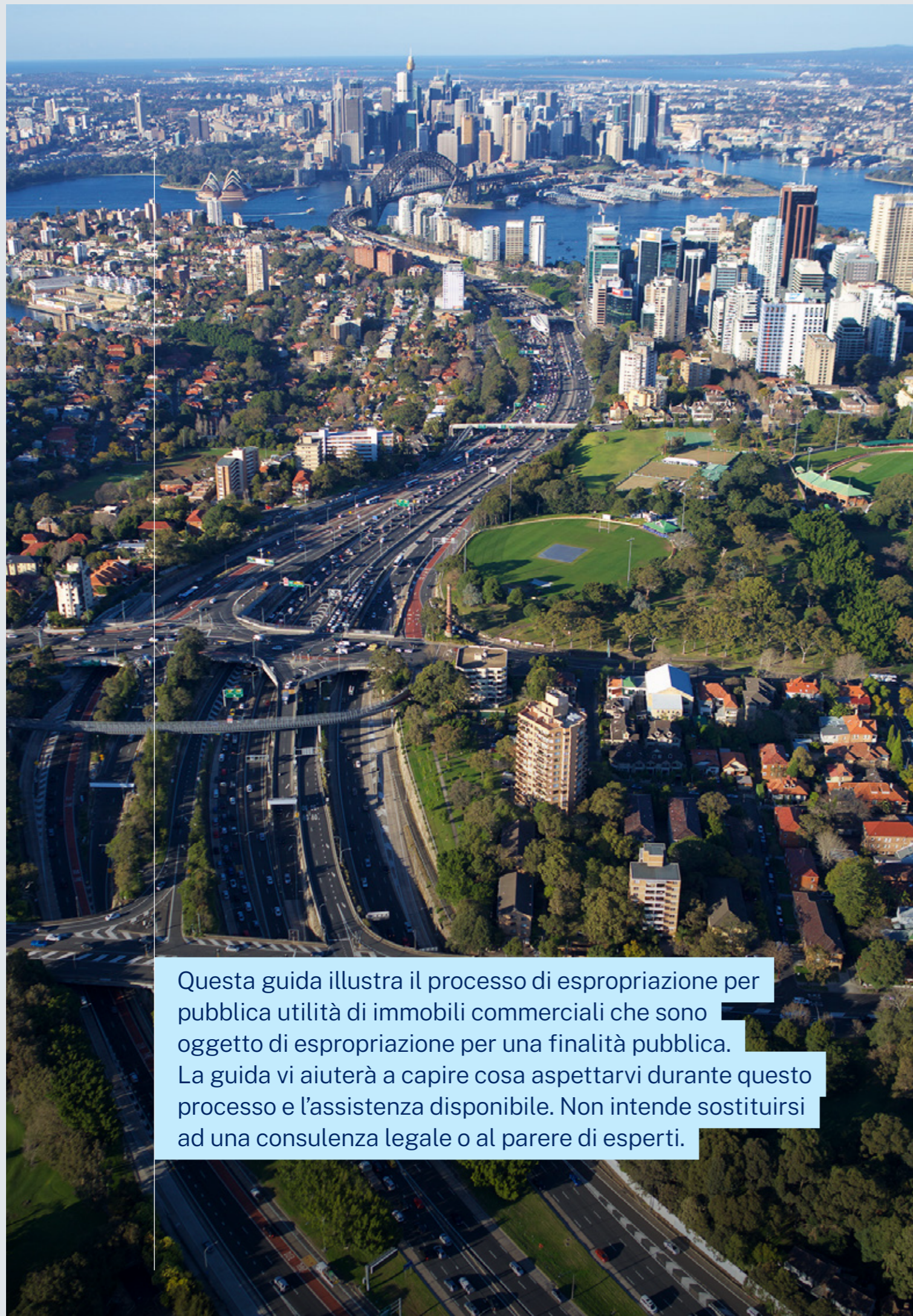
La guida non intende fornire un parere di tipo legale. I proprietari di immobili interessati da una potenziale espropriazione per pubblica utilità sono invitati a richiedere una consulenza legale indipendente, nel caso lo ritenessero utile.



L'espropriazione
per pubblica utilità

Indice

L'espropriazione per pubblica utilità in NSW	3
Valutazione e indennità	9
Raggiungimento di un accordo	12
Se non è possibile raggiungere un accordo	14
Espropriazione parziale per pubblica utilità	19
Espropriazione per pubblica utilità tramite accordo: cosa aspettarsi	21
Espropriazione forzata per pubblica utilità: cosa aspettarsi	25
Definizioni	27
Contatti e servizi	29



Questa guida illustra il processo di espropriazione per pubblica utilità di immobili commerciali che sono oggetto di espropriazione per una finalità pubblica. La guida vi aiuterà a capire cosa aspettarvi durante questo processo e l'assistenza disponibile. Non intende sostituirsi ad una consulenza legale o al parere di esperti.

L'espropriazione per pubblica utilità in NSW

Il NSW ospita numerose fiorenti comunità che risiedono in una serie di vivaci città e in diverse aree rurali. In NSW abbiamo anche la popolazione in più rapida crescita in Australia che, secondo le previsioni, raggiungerà quota 10,6 milioni di persone entro il 2041.

Investire nelle infrastrutture

Una popolazione in crescita significa che abbiamo bisogno di più scuole, ospedali, strade e trasporti pubblici per soddisfare le esigenze delle nostre comunità locali. Ecco perché stiamo investendo miliardi di dollari in infrastrutture per garantire ai cittadini accesso a servizi di qualità.

Quando il governo decide di dare inizio ad un nuovo progetto, come la costruzione di una nuova strada o di un nuovo ospedale, incarica l'agenzia competente di studiare il percorso o la posizione migliore per questa infrastruttura.

In NSW, le autorità esproprianti, come per esempio le agenzie governative, alcune aziende pubbliche e i consigli comunali, hanno il potere di espropriare proprietà private per scopi pubblici. Può trattarsi di tutta o parte di una proprietà o di un interesse in una proprietà, ad esempio servitù di passaggio per linee elettriche, fognature o tubature dell'acqua.

I poteri di espropriazione per pubblica utilità riconosciuti alle autorità esproprianti sono contenuti nella legislazione specifica per queste stesse autorità.

Il quadro di riferimento per l'espropriazione per pubblica utilità

A meno che la proprietà non sia disponibile per la vendita pubblica, il processo di espropriazione è regolato dalla legge sull'espropriazione dei terreni (termini equi per l'indennità) del 1991 (*Just Terms Act*).

Il governo del NSW fornisce assistenza ai proprietari e agli affittuari interessati per facilitare la comprensione del processo di espropriazione. Il processo è regolato dal *Just Terms Act* e dagli standard per l'espropriazione per pubblica utilità (**Property Acquisition Standards**), vale a dire i cinque principi guida che devono essere osservati dalle agenzie quando effettuano un'espropriazione per pubblica utilità. Gli standard si basano su risultati incentrati sull'equità, l'accesso alle informazioni e all'assistenza, la coerenza e la trasparenza.

Gli standard stabiliscono che:

1. I proprietari di immobili saranno trattati in modo equo, con empatia e rispetto
2. I proprietari di immobili riceveranno informazioni chiare sui loro diritti
3. I proprietari di immobili saranno supportati durante l'intero processo di espropriazione da un'assistenza personalizzata in base alle circostanze individuali
4. Il processo di espropriazione sarà coerente tra progetti ed autorità esproprianti differenti
5. Il governo del NSW monitorerà e riferirà pubblicamente l'efficacia del processo di espropriazione per pubblica utilità.

Gli standard sono consultabili all'indirizzo nsw.gov.au/property-acquisition

Decidere quali sono le proprietà da espropriare

Di solito, nell'ambito dello sviluppo di una grande opera, viene condotta una consultazione con la comunità.

Durante la fase di formulazione del design, del percorso o dell'ubicazione preferenziale per un progetto, l'agenzia responsabile (l'autorità espropriante) può individuare proprietà che devono essere espropriate per garantire la realizzazione del progetto.

Quando una proprietà viene identificata come necessaria per il progetto, l'autorità espropriante pagherà un'indennità a ogni persona che ha un interesse nella proprietà. Il proprietario di un'azienda che opera in un immobile ha diritto ad un'indennità solo se ha un interesse legale nell'immobile espropriato.

Se per un progetto è necessario espropriare solo una parte di una proprietà, l'autorità espropriante fornirà i dettagli della parte da espropriare a chiunque abbia un interesse legale nella proprietà, come un proprietario, un locatore, un affittuario, un subaffittuario o un ipotecario.

Cosa succede se siete interessati dall'espropriazione per pubblica utilità?

L'agenzia espropriante condurrà una visita porta a porta di tutte le proprietà interessate. Se la vostra proprietà, o la proprietà in cui detenete un interesse legale, deve essere espropriata, l'autorità espropriante vi contatterà per organizzare un incontro di persona. Nei casi in cui ciò non sia possibile o pratico, ad esempio se vi trovate all'estero per un periodo di tempo prolungato, l'autorità espropriante incontrerà il vostro rappresentante designato oppure vi incontrerà tramite collegamento video, in base alla vostra preferenza.

Durante l'incontro iniziale, l'Acquisition Manager parlerà con voi di tutte le fasi del processo di espropriazione e risponderà a tutte le vostre domande.

Nell'ambito di questo processo, potreste anche ricevere una comunicazione di avvio del procedimento (Commencement Letter), nota anche come lettera di apertura (Opening Letter), che conferma che la vostra proprietà deve essere espropriata per uno scopo pubblico. La lettera conterrà anche informazioni riguardanti il processo di espropriazione.

Il vostro team di supporto per l'espropriazione

Per aiutarvi in questo processo, l'autorità espropriante metterà a vostra disposizione un team di supporto che vi fornirà consigli pratici in base alle vostre circostanze individuali.

L'autorità espropriante mette a disposizione un team di supporto per aiutare i proprietari e gli affittuari a comprendere i loro diritti ed obblighi e qualsiasi altro aspetto del processo di espropriazione.

Il team può comprendere:

- un **Acquisition Manager**, che avvia e gestisce il processo di espropriazione delle proprietà necessarie per un progetto,
- un **Personal Manager**, che vi assisterà e vi fornirà supporto durante tutto il processo di espropriazione e trasferimento, e
- in alcuni progetti, un **Community Place Manager**, che gestisce i rapporti tra il team che si occupa del progetto e la comunità.

L'autorità espropriante mette a disposizione questo team di supporto a titolo gratuito.

Ottenere il supporto necessario

Il processo di espropriazione di una proprietà può essere talvolta complicato e stressante.

Per aiutarvi, il governo del NSW offre un supporto telefonico psicologico ed emotivo, gratuito e confidenziale attraverso la Property Acquisition Support Line. Questo servizio è disponibile per tutti i proprietari di immobili, le loro famiglie, gli affittuari, i proprietari di immobili e di attività commerciali, così come per i dipendenti di aziende danneggiati dall'espropriazione di immobili. Le sessioni di assistenza psicologica sono strettamente confidenziali e sono condotte da psicologi ed assistenti sociali qualificati, in maniera indipendente dal team che si occupa del progetto o dall'agenzia espropriante.

Per usufruire del supporto telefonico offerto dalla Property Acquisition Support Line non è necessario avere un'impegnativa. Basta chiamare il numero 1300 089 551 per parlare con un membro del team; il servizio è disponibile 24 ore al giorno, 7 giorni alla settimana.

Per saperne di più sulle caratteristiche del servizio e su come fissare un appuntamento, potete chiamare il numero 1300 029 146 o visitare il sito nsw.gov.au/property-acquisition per scaricare una copia della scheda informativa riguardante la Property Acquisition Support Line.

Il vostro team di supporto vi aiuterà durante il processo di espropriazione.



Come ha inizio la procedura formale di espropriazione

Riceverete una **comunicazione di avvio del procedimento (Commencement Letter)** che generalmente segna l'inizio del periodo di negoziazione. Di norma avrete almeno sei mesi di tempo per raggiungere un accordo sull'indennità con l'autorità espropriante, prima che inizi il processo di espropriazione forzata (le trattative possono continuare anche dopo l'inizio di tale processo).

In determinate circostanze, questo periodo minimo di negoziazione può essere ridotto ai sensi della legge sui termini equi per l'indennità (Just Terms Act), tramite accordo o con l'approvazione dei Ministri competenti.

La **Commencement Letter**, nota anche come **lettera di apertura (Opening Letter)**:

- contiene il nome e i recapiti dell'autorità espropriante e del vostro team di supporto

- spiega che l'autorità espropriante provvederà a far ispezionare la vostra proprietà (o la proprietà in cui detenete un interesse) da un perito indipendente, il quale effettuerà una valutazione in un momento conveniente per voi
- vi raccomanda di rivolgervi ad un perito indipendente di vostra scelta e vi informa che le spese ragionevolmente sostenute per questo servizio saranno incluse nell'indennità che vi sarà corrisposta al momento del rogito (settlement)
- spiega che l'autorità espropriante presenterà un'offerta formale per acquisire il vostro interesse nella proprietà, sulla base della valutazione e dei colloqui intrattenuti con voi

In genere, avrete un minimo di sei mesi per raggiungere un accordo sull'indennità con l'autorità espropriante.



Ottenere una consulenza indipendente

Per la maggior parte delle espropriazioni, si raccomanda ai proprietari di immobili di rivolgersi ad un perito e ad un avvocato indipendenti. È importante che rimaniate informati e che manteniate il controllo delle vostre decisioni durante l'intera procedura.

L'autorità espropriante rimborserà le spese da voi ragionevolmente sostenute per l'ottenimento di una consulenza professionale. Oltre alle consulenze legali e valutative, potreste anche richiedere l'aiuto di altri esperti, sulla stessa base. Prima di sostenere questi costi, vi consigliamo di discuterne con l'autorità espropriante.

Un avvocato può aiutarvi a comprendere i vostri diritti legali e a raggiungere un accordo con l'autorità espropriante su eventuali risarcimenti a cui avete diritto.

Potete parlare con il vostro team di supporto in qualsiasi momento, anche quando il vostro legale vi sta rappresentando.

Per consigli su come trovare un avvocato, potete contattare la NSW Law Society al numero **02 9926 0333** o visitare il sito **lawsociety.com.au**

Per consigli su periti indipendenti e sulla loro pratica professionale, contattate una di queste organizzazioni:

Australian Property Institute al numero **02 9299 1811** oppure visitate il sito **api.org.au**

Australian Valuers Institute al numero **1300 748 506** oppure visitate il sito **valuersinstitute.com.au**

Royal Institution of Chartered Surveyors al numero **1300 737 657** oppure visitate il sito **rics.org/oceania**



Valutazione e indennità

Durante il processo di espropriazione, l'autorità espropriante incaricherà un perito indipendente di ispezionare la vostra proprietà e la vostra azienda.

Come avviene la perizia della vostra proprietà

Se si ritiene che la vostra azienda abbia un interesse compensabile nell'immobile, l'autorità espropriante incaricherà un perito indipendente di ispezionare l'immobile e di preparare una relazione di valutazione che illustri la sua valutazione del vostro diritto all'indennità ai sensi del Just Terms Act. A volte il perito avrà bisogno dell'assistenza di esperti di altri settori al fine di valutare, per esempio, i costi di trasferimento dell'azienda. In questo caso, è probabile che anche questi esperti si recheranno ad ispezionare l'immobile e prepareranno le loro relazioni. Il team di supporto cercherà di coordinare le ispezioni in modo da ridurre al minimo l'impatto su di voi.

La relazione di valutazione è un documento esauriente utilizzato come base per la formulazione di un'offerta di indennità da parte dell'autorità espropriante.

Il rapporto di valutazione verificherà il vostro diritto all'indennità in linea con l'articolo 55 del Just Terms Act. L'articolo 55 prevede che l'indennizzo sia valutato tenendo conto:

- dell'eventuale valore di mercato del vostro interesse
- del valore speciale a voi riconosciuto
- di qualsiasi perdita imputabile alla separazione dell'immobile
- di qualsiasi perdita imputabile al disturbo arrecato

- di qualsiasi aumento o diminuzione del valore di qualsiasi altro terreno appartenente al soggetto alla data dell'espropriazione e confinante o separato dal terreno espropriato, determinatosi a causa della realizzazione o della proposta di realizzazione dello scopo pubblico per il quale il terreno è stato espropriato.

Come viene valutata l'indennità per la vostra azienda

Il calcolo dell'indennizzo per l'espropriazione di un terreno su cui opera un'azienda può essere una questione complessa. L'indennità deve essere valutata caso per caso, tenendo conto di aspetti quali l'esistenza di un interesse legale nella proprietà, la natura dell'interesse, la fattibilità e il costo del trasferimento dell'attività ed eventualmente il valore dell'attività stessa. Anche le spese derivanti dall'espropriazione possono essere compensate, se ragionevolmente sostenute. Tutte le informazioni richieste sul funzionamento della vostra azienda sono custodite in maniera strettamente confidenziale.

Il vostro avvocato e il vostro perito saranno in grado di consigliarvi in merito ai vostri diritti di indennità e alle informazioni che dovrete fornire per completare la valutazione. Vi consigliamo di assicurarvi che abbiano le competenze necessarie per consigliarvi adeguatamente.

Ulteriori informazioni generali in merito alla determinazione dell'indennizzo per l'espropriazione di un interesse commerciale sono disponibili all'indirizzo nsw.gov.au/property-acquisition



L'ottenimento tempestivo di una valutazione indipendente significa che le trattative possono iniziare immediatamente

Ottenere la propria valutazione

Le parti che hanno un interesse legale nella proprietà da espropriare sono incoraggiate a richiedere la consulenza di un perito indipendente e di un avvocato.

Al momento dell'esecuzione dell'espropriazione, il pagamento dell'indennizzo includerà una componente per le spese di valutazione da voi ragionevolmente sostenute, a condizione che il perito sia adeguatamente qualificato.

Se avete bisogno di ingaggiare altri professionisti come commercialisti, urbanisti o geometri, vi consigliamo di discuterne prima con il vostro Acquisition Manager, che vi comunicherà se questi costi potranno essere inclusi nel vostro indennizzo.

Parlate con il vostro Acquisition Manager per maggiori informazioni.

Qualifiche del perito

Un perito adeguatamente qualificato deve possedere una delle seguenti qualifiche:

- essere membro a pieno titolo dell'Australian Valuers Institute (non è sufficiente essere membro associato o studente) o
- essere membro a pieno titolo dell'Australian Property Institute (non è sufficiente essere membro studente o provvisorio) ed esserlo diventato grazie al proprio lavoro di perito o
- essere iscritto a pieno titolo alla Royal Institution of Chartered Surveyors come perito riconosciuto.

I legali e i periti professionisti da voi ingaggiati vi consiglieranno quali sono le aree in cui potreste avere un diritto legale a richiedere un'indennizzo



Raggiungimento di un accordo

La vostra lettera d'offerta

Una volta che l'autorità espropriante avrà completato la valutazione e qualsiasi altra indagine necessaria sulla vostra azienda, preparerà una **lettera d'offerta (Letter of Offer)** da sottoporre alla vostra attenzione.

La lettera d'offerta stabilirà l'indennizzo offerto dall'autorità espropriante per l'espropriazione.

L'offerta si baserà sulla relazione di valutazione indipendente dell'autorità espropriante e su qualsiasi altro parere esperto ricevuto in relazione a questioni legate alla vostra azienda.

Dovreste prendervi un po' di tempo per considerare l'offerta tenendo presente anche il parere del vostro perito indipendente e del vostro avvocato.

Negoziazione e accordo sull'indennità

Una volta completata la relazione di valutazione da voi commissionata, l'autorità espropriante organizzerà un incontro con voi per discutere gli aspetti del pacchetto di indennizzo a cui avreste diritto, come ad esempio le spese che sostenete, o quelle che intendete o potreste sostenere. Questi incontri possono svolgersi con o senza avvocati, la scelta è vostra.

Il vostro Acquisition Manager può organizzare un incontro con voi e con i periti per scambiare le relazioni di valutazione completate e per discutere di tali valutazioni al fine di cercare di raggiungere un accordo sul vostro indennizzo o almeno sulle componenti di valutazione.

Questo può comportare uno o più incontri durante i quali ciascun perito presenterà le prove su cui ha basato la propria valutazione. Gli incontri possono essere informali e possono svolgersi di persona, per telefono o in videoconferenza. Gli incontri possono tenersi presso la vostra proprietà o in un altro luogo comodo per voi, se vi sentite a vostro agio.

Quando si raggiunge un accordo

Se accettate l'offerta, l'autorità espropriante darà inizio al processo di espropriazione del vostro interesse nel terreno. Si tratta di un'operazione simile a una vendita sul mercato libero, con la differenza che i contratti vengono preparati dai legali dell'autorità espropriante.

Se avete dei requisiti temporali per il pagamento dell'indennità, potete discuterne con l'autorità espropriante.

L'autorità espropriante può prendere in considerazione una richiesta di pagamento anticipato dell'indennizzo per aiutarvi a versare la caparra per una nuova proprietà. Vi consigliamo di discuterne direttamente con l'autorità espropriante prima di impegnarvi legalmente all'acquisto di una nuova proprietà.

Supporto per il trasferimento

Se avete bisogno di supporto ed indicazioni per il trasferimento, rivolgetevi al vostro team di supporto.



Sgombero dell'immobile in seguito all'accordo

Nel caso in cui vi venga richiesto di sgomberare l'immobile, il contratto includerà una data concordata entro la quale dovrete farlo.

Tutti i beni mobili, quali arredi, scorte e attrezzature, devono essere rimossi dall'immobile entro la data concordata, a meno che non sia stato concordato diversamente nell'ambito della trattativa.

L'autorità espropriante ispezionerà l'immobile alla data della presa in possesso per assicurarsi che sia stato lasciato in condizioni accettabili.

Una volta completato il rapporto di valutazione da voi commissionato, l'autorità espropriante potrà organizzare lo scambio delle valutazioni tra i periti.

Se non è possibile raggiungere un accordo

Se voi e l'autorità espropriante non siete in grado di raggiungere un accordo sull'indennità, la proprietà può essere acquisita in maniera forzata ai sensi del Just Terms Act. L'indennizzo viene quindi determinato dal Valuer General (perito generale), ma nel caso non accettiate la determinazione finale, avrete il diritto di opporvi alla stessa presso il Tribunale del Territorio e dell'Ambiente (Land and Environment Court).

Espropriazione forzata

A seguito di un periodo di negoziazione (solitamente di un minimo di sei mesi dalla Commencement Letter), il primo passo ufficiale nel processo di **espropriazione forzata** è l'emissione da parte dell'autorità espropriante di un **avviso di proposta espropriazione (Proposed Acquisition Notice - PAN)** indirizzato al proprietario.

Il PAN dichiara l'intenzione dell'autorità espropriante di effettuare un'espropriazione forzata della proprietà o di un interesse nella proprietà dopo un certo periodo di tempo, di solito 90 giorni. Questo termine può essere ridotto in determinate circostanze, in ottemperanza del Just Terms Act.

Dovrete compilare un modulo di **richiesta di indennità** (Section 39 Claim for Compensation form) ai sensi dell'articolo 39 entro i termini indicati nell'avviso di proposta espropriazione (PAN), includendo tutte le informazioni che desiderate che il Valuer General prenda in considerazione per determinare l'importo del vostro indennizzo. Avrete almeno 60 giorni di tempo dal PAN per compilare il modulo di richiesta di indennità. Il modulo compilato può essere inviato al Valuer General o all'autorità espropriante. È importante che spieghiate e giustifichiate in modo esauriente la vostra richiesta e che includiate tutte le questioni che desiderate che il Valuer General prenda in considerazione.

Vi consigliamo di inviare la richiesta di indennità compilata il prima possibile per aiutare il Valuer General a valutare la vostra richiesta.

È possibile, nel frattempo, proseguire le trattative e concordare con l'autorità espropriante l'eventuale indennizzo da versare anche a seguito dell'emissione del PAN.

Cosa succede dopo?

Se un'espropriazione tramite accordo non viene conclusa entro il periodo stabilito dal PAN, l'autorità espropriante provvederà a pubblicare un avviso di espropriazione nella Gazzetta Ufficiale del Governo del NSW. Questo evento viene spesso definito come Gazzetta, o pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

La pubblicazione in Gazzetta avviene il prima possibile in seguito alla fine del periodo indicato nel PAN ed entro 120 giorni dal rilascio del PAN.

L'autorità espropriante diventa proprietaria dell'immobile a partire dalla data di pubblicazione dell'avviso di espropriazione nella Gazzetta Ufficiale del Governo del NSW.

Il vostro interesse nella proprietà viene convertito nel diritto a un indennizzo.

Avrete il diritto di continuare ad occupare l'immobile (se lo stavate occupando prima dell'espropriazione) per tre mesi dopo l'espropriazione forzata, a meno che il ministro competente non stabilisca che è necessario il possesso immediato.

Parlate con il vostro Acquisition Manager per maggiori informazioni.

Dovete compilare un modulo di richiesta di indennità entro i termini stabiliti nell'avviso di proposta espropriazione (PAN).

Chi determina l'ammontare dell'indennità?

Il Valuer General (perito generale) determina l'importo del indennizzo in seguito alla pubblicazione dell'avviso nella Gazzetta. Il Valuer General è un funzionario statutario che agisce in modo indipendente sia dall'autorità espropriante che dal titolare dell'interesse. Il titolare dell'interesse può presentare un'istanza contro questa determinazione del Valuer General presso il **Tribunale del Territorio e dell'Ambiente del NSW (NSW Land and Environment Court)**.

L'Ufficio del Valuer General:

- effettuerà una propria valutazione indipendente in linea con il Just Terms Act
- parlerà con voi e con l'autorità espropriante e potrà richiedervi ulteriori informazioni
- si incontrerà con voi o con il vostro rappresentante per discutere della valutazione

- condividerà tutte le informazioni prese in considerazione per la stesura della relazione di valutazione con le parti interessate, comprese le informazioni fornite al Valuer General dal titolare dell'interesse e dall'autorità espropriante.
- vi rilascerà una **determinazione preliminare** che mostrerà l'importo dell'indennizzo che si propone di determinare come dovuto e il modo in cui è stato determinato, concedendovi in genere 10 giorni lavorativi per fornire un feedback prima che il Valuer General finalizzi la sua determinazione.
- emetterà una determinazione dell'indennizzo comprensiva di una relazione sulla proprietà che spiegherà a voi e all'autorità espropriante la determinazione formulata.

L'autorità espropriante vi invierà un **avviso di indennizzo** che dovrà offrirvi l'importo stabilito dal Valuer General.

Per ulteriori informazioni sul ruolo del Valuer General ed informazioni sulle fasi previste quando si risponde a una determinazione preliminare, visitate il sito valuergeneral.nsw.gov.au.

Accettare la proposta di indennizzo

Se accettate la proposta di indennizzo, dovrete compilare un **Atto di Rilascio e Indennizzo (Deed of Release and Indemnity)** e restituirlo all'autorità espropriante.

L'autorità espropriante pagherà l'indennizzo entro 28 giorni dal ricevimento dell'Atto di Rilascio e Indennizzo e di tutti gli altri documenti necessari.

Dissentire sulla proposta di indennizzo

Se non vi trovate d'accordo con la proposta di indennizzo, avete diritto a presentare un ricorso presso il **Tribunale del Territorio e dell'Ambiente del NSW (NSW Land and Environment Court)**. Si raccomanda vivamente di rivolgersi ad un legale.

Il ricorso deve essere presentato entro 90 giorni dall'emissione dell'avviso di indennizzo per garantire che il tribunale possa prendere in considerazione la contestazione e determinare l'importo dell'indennità da pagare. Come richiedente, dovrete inoltre comunicare all'autorità espropriante l'avvio di un procedimento presso la NSW Land and Environment Court, notificandola con una copia della domanda.



Pagamenti anticipati mentre sono in corso i procedimenti giudiziari

Se non siete d'accordo con la determinazione dell'indennizzo da parte del Valuer General e avete avviato un procedimento giudiziario, avrete diritto a ricevere il 90% dell'importo dell'indennizzo stabilito dal Valuer General entro 28 giorni dall'avvio del procedimento giudiziario (questo viene definito anticipo). L'accettazione dell'anticipo non influisce sulla vostra obiezione alla determinazione del Valuer General; in altre parole, non si considera che accettando l'anticipo abbiate accettato la determinazione dell'indennizzo del Valuer General.

L'autorità espropriante pagherà anche gli interessi sull'anticipo per il periodo che va dalla data di pubblicazione dell'avviso di espropriazione nella Gazzetta Ufficiale del Governo del NSW alla data di pagamento dell'anticipo.

Se non accettate l'anticipo, l'anticipo stesso e gli interessi saranno depositati su un conto fiduciario imposto dalla legge, in attesa della decisione del Tribunale.

Il Tribunale del Territorio e dell'Ambiente del NSW (NSW Land and Environment Court)

Gli ex detentori di interessi non soddisfatti dell'importo dell'indennità determinato dal Valuer General e offerto loro dall'autorità espropriante possono presentare un ricorso presso il Tribunale del Territorio e dell'Ambiente.

Il Just Terms Act prevede che una persona a cui non è stato consegnato un avviso di indennizzo e la cui richiesta di indennità è stata respinta (o ritenuta tale) possa appellarsi alla Land and Environment Court contro il rifiuto della richiesta.

Per ulteriori informazioni, visitate il sito lec.justice.nsw.gov.au.

Se siete in disaccordo con la determinazione dell'indennità effettuata dal Valuer General, avete il diritto di presentare un ricorso presso il Tribunale del Territorio e dell'Ambiente del NSW (NSW Land and Environment Court).



Espropriazione parziale per pubblica utilità

A volte risulta necessario espropriare solo una parte di una proprietà. In questa situazione, l'autorità espropriante vi fornirà un piano dell'espropriazione parziale richiesta. Questa includerà anche la proposta del nuovo confine risultante dell'espropriazione parziale ed identificherà le probabili dimensioni e l'area della parte di proprietà oggetto di espropriazione.

Adegamenti dell'immobile

Quando viene acquisita una parte di una proprietà, l'autorità espropriante discuterà con voi e concorderà quali adeguamenti della proprietà sono necessari a seguito dell'espropriazione, come ad esempio modifiche ai vialetti o alle recinzioni.

Se, a seguito di un'espropriazione parziale, è necessario adeguare i servizi e le utenze pubbliche, queste modifiche saranno realizzate a spese dell'autorità espropriante, prima o durante la costruzione del progetto. Il confine della proprietà sarà riposizionato. Se è necessaria una nuova recinzione, questa sarà costruita secondo uno standard simile a quello della recinzione esistente. Se necessario, verrà preparato un piano di adeguamento della proprietà da sottoporre all'attenzione del proprietario. Se questo piano viene concordato, può entrare a far parte del contratto di vendita (se ne esiste uno). Se non si riesce a raggiungere un accordo in merito all'indennità, l'autorità espropriante emetterà un avviso di proposta espropriazione (Proposed Acquisition Notice - PAN). Durante il periodo di validità del PAN, potete continuare le negoziazioni con l'autorità espropriante. Nel caso in cui non si raggiunga un accordo, la parte di proprietà richiesta verrà espropriata in maniera forzata. Alla data della pubblicazione in gazzetta, quella parte della vostra proprietà si trasferirà in proprietà dell'autorità espropriante ed il vostro interesse nella proprietà espropriata si convertirà in una richiesta di indennizzo.

Richiedere l'espropriazione totale della vostra proprietà

Potete chiedere all'autorità espropriante di espropriare l'intera proprietà, anche se solo una parte di essa è necessaria per un progetto proposto. La decisione in tal senso è a discrezione dell'autorità espropriante.

Siamo qui per aiutarvi in ogni fase del processo.

Espropriazione per pubblica utilità tramite accordo: cosa aspettarsi

Se non si riesce a raggiungere un accordo, inizierà il processo di espropriazione forzata per pubblica utilità.

	Consultazione iniziale e periodi di contatto				L'accordo può essere raggiunto in qualsiasi momento durante il periodo di negoziazione iniziale			
Fasi fondamentali	1	2	3	4	5	6	7	8
Potete parlare con il vostro team di supporto in qualsiasi momento, anche quando il vostro avvocato vi sta rappresentando.	<p>Il progetto viene annunciato</p> <p>Le sessioni informative rivolte alla comunità e gli annunci pubblici vi manterranno informati sui piani relativi al progetto.</p>	<p>L'autorità espropriante vi contatta</p> <p>Se siete direttamente interessati, vi verrà assegnato un Acquisition Manager.</p> <p>L'Acquisition Manager vi guiderà nel processo di espropriazione e sarà il vostro contatto principale durante tutto il processo.</p> <p>Il vostro Acquisition Manager cercherà di incontrarvi di persona per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • confermare che la vostra proprietà deve essere espropriata • presentarvi il team di supporto per l'espropriazione • spiegarvi il processo. <p>Nell'ambito di questo processo, potreste ricevere anche una lettera di presentazione (Introductory Letter).</p> <p>Se il vostro Acquisition Manager non riesce a contattarvi personalmente dopo un certo numero di tentativi, vi invierà un'e-mail o una lettera.</p>	<p>Vi incontrate per parlare del processo di espropriazione</p> <p>Il vostro Acquisition Manager organizzerà un incontro per aiutarvi a comprendere il processo di espropriazione e discutere i passi successivi.</p> <p>Fornirà ulteriori informazioni sul processo di espropriazione e risponderà a tutte le vostre domande.</p>	<p>Ricevete una comunicazione di avvio del procedimento (Commencement Letter)</p> <p>Conosciuta anche come lettera di apertura (Opening Letter), questa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • spiega il processo di espropriazione per pubblica utilità, compresi i vostri diritti e obblighi; • spiega che l'autorità espropriante cercherà di espropriare il terreno tramite accordo, di solito con un periodo di negoziazione minimo di sei mesi; • avvisa che l'autorità espropriante organizzerà una valutazione dell'immobile da parte di un perito indipendente; • chiederà il vostro aiuto per assistere l'autorità espropriante a cercare di comprendere l'impatto dell'espropriazione sulla vostra azienda, compresa la possibilità di trasferirla e, in caso affermativo, l'eventuale compensazione da versare in relazione a tale trasferimento; • vi incoraggia ad ottenere una valutazione della vostra proprietà da un perito indipendente, oltre che a ottenere un parere legale indipendente; • spiega che le spese legali e di valutazione ragionevolmente sostenute saranno rimborsate come parte del pacchetto di indennità. 	<p>Vengono stilati i rapporti di valutazione</p> <p>Un perito indipendente ispezionerà la proprietà da acquisire per conto dell'autorità espropriante per determinare il vostro diritto ad un'indennità.</p> <p>Un altro consulente (ad esempio, un commercialista o un perito aziendale) può anche ispezionare l'azienda e chiedere informazioni per capire in che modo l'espropriazione influirà sull'azienda e quale indennità potrebbe essere dovuta in conseguenza di tale effetto.</p> <p>Anche il vostro perito di fiducia dovrebbe effettuare una valutazione e redigere il proprio rapporto di valutazione.</p> <p>Il rapporto di valutazione illustra i tipi di indennità a cui si può avere diritto e come è stato calcolato l'importo dell'indennizzo.</p>	<p>Ricevete un'offerta</p> <p>Una volta completata la valutazione da parte dell'autorità espropriante ed una volta completate tutte le altre richieste di informazioni sull'impatto sulla vostra azienda e prese in considerazione le risposte, l'autorità espropriante vi invierà una lettera d'offerta.</p> <p>L'offerta si baserà sulle informazioni contenute nella relazione di valutazione dell'autorità espropriante e sulle vostre discussioni.</p> <p>Questo documento contiene l'offerta di indennizzo da parte dell'autorità per l'espropriazione della vostra proprietà, o l'indennizzo per l'espropriazione del vostro interesse nella proprietà.</p>	<p>Si collabora per il raggiungimento di un accordo</p> <p>A questo punto, i periti potrebbero essersi già scambiati le relazioni di valutazione.</p> <p>Il vostro Acquisition Manager organizzerà un incontro tra i due periti e gli altri esperti che sono stati incaricati di elaborare il giusto compenso, per cercare di raggiungere un accordo.</p> <p>Questo potrebbe comportare uno o più incontri, durante i quali ogni perito presenterà le prove su cui si basa la sua valutazione.</p> <p>Se volete, potrete partecipare a questi incontri.</p> <p>Attenzione: le azioni elencate nei passaggi 6 e 7 possono svolgersi in un ordine diverso, a seconda delle circostanze.</p>	<p>Accordo raggiunto e trasferimento</p> <p>Una volta raggiunto un accordo sull'indennità, l'Acquisition Manager provvederà a preparare i documenti legali e ad inviarli a voi o al vostro avvocato.</p> <p>Verranno preparati i documenti legali e verrà concordata una data per il completamento dell'espropriazione.</p> <p>Vi verrà corrisposta l'indennità concordata e dovrete lasciare i locali entro una data concordata.</p> <p>Se dovrete trasferirvi, il vostro Personal Manager sarà a vostra disposizione per aiutarvi.</p> <p>Siete invitati a fornire un feedback sul processo di espropriazione.</p>

Cosa potete fare

- Controllate i siti web, la cassetta della posta, i giornali locali e i cartelloni apposti nella vostra zona per ottenere informazioni sul progetto.
- Partecipate alle sessioni informative per la comunità.
- Incontrate il vostro Acquisition Manager.
- Fate un elenco delle domande che vorreste porre.
- Parlate del processo di espropriazione con il vostro Acquisition Manager e ponetegli tutte le vostre domande.
- Parlate con il vostro Acquisition Manager di come selezionare un perito ed un avvocato indipendente
- Annotate le date principali o le domande che vi vengono in mente.
- Discutete i passi successivi con il vostro Acquisition Manager.
- Ricercate e coinvolgete servizi legali e di valutazione indipendenti.
- Organizzate una valutazione indipendente della vostra proprietà o del vostro interesse nella proprietà da espropriare.
- Se avete bisogno di ingaggiare altri professionisti come commercialisti, urbanisti o geometri, vi consigliamo di discuterne prima con l'autorità espropriante.
- Presentate la vostra valutazione all'autorità espropriante.
- Se lo ritenete necessario, chiedete una consulenza legale indipendente relativa ai dettagli dell'offerta.
- Partecipate alle riunioni, se necessario.
- Considerate l'offerta dell'autorità espropriante.
- Se volete, potete chiedere un parere legale prima di accettare formalmente l'offerta.
- Siate pronti a firmare tutti i documenti necessari.
- Lavorate con il vostro team per l'espropriazione per trasferire la sede dell'attività.

Espropriazione forzata per pubblica utilità: cosa aspettarsi

In genere avete 90 giorni di tempo per raggiungere un accordo

Fasi fondamentali

1

Ricevete un avviso di proposta espropriazione (Proposed Acquisition Notice - PAN)

Se, dopo un periodo di norma di almeno sei mesi dalla comunicazione di avvio del procedimento (Commencement Letter), non avete raggiunto un accordo sull'indennizzo con l'autorità espropriante, vi verrà inviato un avviso di proposta espropriazione (PAN). L'autorità espropriante informerà anche il Valuer General dell'emissione del PAN.

Avrete la possibilità di presentare la vostra richiesta di indennità all'autorità espropriante o al Valuer General.

Avete 60 giorni di tempo dal ricevimento del PAN per presentare il modulo di richiesta di indennità.

2

Le negoziazioni possono continuare

Le trattative tra voi e l'autorità espropriante possono continuare - e si può ancora raggiungere un accordo - anche dopo l'emissione di un PAN.

Il Valuer General vi contatterà per spiegarvi il suo ruolo e i passi successivi.

Il modulo di richiesta di indennità assicurerà che i vostri interessi siano registrati e il Valuer General ne terrà conto.

Un perito indipendente effettuerà una nuova valutazione per determinare l'indennizzo per conto del Valuer General.

3

La vostra proprietà viene espropriata

Se non si raggiunge un accordo, l'autorità espropriante esproprierà in maniera forzata la vostra proprietà o il vostro interesse nella proprietà.

L'autorità espropriante pubblicherà un avviso nella Gazzetta Ufficiale del Governo del NSW. Dopo la pubblicazione, il Valuer General determinerà l'indennizzo a voi dovuto. L'autorità espropriante diventa quindi proprietaria della proprietà o dell'interesse nella proprietà, a seconda dei casi.

4

Il Valuer General determina l'importo dell'indennizzo

Il Valuer General determinerà l'importo dell'indennizzo sulla base di una propria valutazione indipendente e fornirà informazioni sia a voi che all'autorità espropriante.

Il Valuer General condivide tutte le informazioni relative alla valutazione con voi e con l'autorità espropriante prima di determinare l'indennità.

5

Ricevete una determinazione preliminare

Il Valuer General vi invierà una determinazione preliminare prima di finalizzare la sua determinazione.

La determinazione preliminare indica l'importo proposto per l'indennizzo e il modo in cui è stato calcolato.

Il Valuer General fornirà la determinazione preliminare sia a voi che all'autorità espropriante al fine di individuare eventuali errori di fatto.

6

Ricevete un avviso di indennizzo

Una volta completata la relazione di valutazione, il Valuer General fornirà a voi e all'autorità espropriante una determinazione dell'indennizzo. Questa determinazione deve essere utilizzata dall'autorità espropriante per emettere un avviso di indennizzo.

Se accettate l'offerta contenuta nell'avviso di indennizzo, riceverete il pagamento entro 28 giorni dal ricevimento da parte dell'autorità espropriante dell'Atto di Rilascio ed Indennizzo (Deed of Release and Indemnity) firmato.

Vi verranno corrisposti gli interessi sull'indennizzo, calcolati dal giorno in cui l'avviso di espropriazione è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del Governo del NSW alla data del pagamento.

7

Cosa fare se siete in disaccordo con l'avviso di indennizzo

Se non siete d'accordo con l'avviso di indennizzo, potete presentare un'istanza al Tribunale del Territorio e dell'Ambiente del NSW (NSW Land and Environment Court).

La domanda deve essere presentata entro 90 giorni dal ricevimento dell'avviso di indennizzo dell'autorità espropriante.

Siete inoltre tenuti a comunicare all'autorità espropriante l'avvio del procedimento presso il Tribunale del Territorio e dell'Ambiente del NSW (NSW Land and Environment Court).

Inoltrate i vostri riscontri

Al termine del periodo di liquidazione, sarete invitati a completare un sondaggio per fornire un feedback sul processo di espropriazione.

L'indagine è condotta da una società di ricerche di mercato indipendente per conto del governo del NSW. Il questionario è confidenziale e anonimo.

La vostra partecipazione contribuirà al continuo miglioramento del processo di espropriazione.

Ulteriori informazioni sono disponibili all'indirizzo nsw.gov.au/property-acquisition

Definizioni

Autorità espropriante

Un'autorità del NSW che ha il potere legale di espropriare terreni.

Espropriazione per pubblica utilità tramite accordo

Il processo di espropriazione di una proprietà per uno scopo pubblico mediante accordo con il detentore dell'interesse.

Avviso di espropriazione

Un avviso ai sensi dell'articolo 19 del Just Terms Act, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del Governo del NSW, in cui si dichiara che la proprietà descritta nell'avviso è espropriata tramite procedura forzata.

Il team di supporto per l'espropriazione

Un team di supporto appositamente formato, messo a disposizione gratuitamente dall'autorità espropriante, per aiutarvi nel processo di espropriazione per pubblica utilità.

Modulo di richiesta di indennità

Un modulo che il detentore degli interessi deve compilare quando presenta una richiesta di indennità ai sensi dell'articolo 39 del Just Terms Act.

Comunicazione di avvio del procedimento o Commencement Letter (chiamata anche lettera d'apertura o Opening Letter)

Una lettera da parte dell'autorità espropriante che generalmente segna l'inizio del periodo minimo di negoziazione di sei mesi per raggiungere un accordo con l'autorità espropriante. Questa lettera includerà anche i contatti del vostro team di supporto ed informazioni relative alla procedura di espropriazione.

Avviso di indennizzo

Una comunicazione scritta ai sensi dell'articolo 42 del Just Terms Act, che notifica agli ex detentori di interessi l'importo dell'indennizzo offerto dall'autorità espropriante (come determinato dal Valuer General).

La determinazione dell'indennità da parte del Valuer General è indipendente dall'offerta dell'agenzia espropriante e potrebbe essere maggiore, minore o uguale.

Cosa potete fare

- Completate il modulo per la richiesta di indennità (Section 39 Claim for Compensation) disponibile all'indirizzo nsw.gov.au/property-acquisition e includete tutte le informazioni che desiderate che il Valuer General prenda in considerazione per determinare l'indennità.
- Continuate a collaborare verso il raggiungimento di un accordo con l'autorità espropriante.
- Chiedete consiglio al vostro avvocato e all'Acquisition Manager (responsabile dell'espropriazione) in merito al processo di espropriazione forzata.

- Prendete nota delle tempistiche indicate nella lettera.
- Fornite tempestivamente qualsiasi informazione aggiuntiva che vi viene richiesta dal Valuer General.

- Continuate a richiedere consulenze legali e di valutazione dell'immobile.
- Chiedete al Valuer General di ispezionare la vostra proprietà in modo da poter redigere un rapporto di valutazione completo.

- Rimanete in contatto con il Valuer General (perito generale).

- Esaminate la determinazione preliminare del Valuer General e individuate eventuali errori di fatto.
- In genere avete 10 giorni lavorativi per dare un riscontro sulla determinazione prima che il Valuer General la finalizzi.

- Prendete in considerazione la notifica di indennità dell'autorità espropriante.
- Se siete d'accordo con la notifica di indennità, compilate l'Atto di Rilascio ed Indennizzo (Deed of Release and Indemnity) ed inviatelo all'autorità espropriante.

- Presentate un'istanza al Tribunale del Territorio e dell'Ambiente del NSW (NSW Land and Environment Court) entro 90 giorni dal ricevimento della proposta di indennità. In alcuni casi, il Tribunale potrebbe accettare istanze tardive.

Espropriazione forzata

Il processo di espropriazione di una proprietà tramite avviso di espropriazione pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del Governo del NSW.

Atto di Rilascio e Indennizzo (Deed of Release and Indemnity)

Un documento legale che definisce un accordo vincolante che conferma che l'indennità concordata è l'unica compensazione esigibile per l'espropriazione e che affronta inoltre il rischio per l'autorità espropriante che altre persone si facciano avanti per ottenere un'indennità in relazione allo stesso interesse nel terreno.

Lettera di presentazione

Il primo contatto scritto da parte dell'autorità espropriante per notificarvi la proposta di acquisire un interesse in una parte o in tutta la vostra proprietà.

Legge sull'espropriazione dei terreni (termini equi per l'indennità) del 1991 (Just Term Act)

La legislazione che regola il processo di espropriazione di terreni nel NSW e definisce i diritti di compensazione, indicata anche in questa guida come Just Terms Act.

Gazzetta Ufficiale del Governo del NSW

La Gazzetta Ufficiale del Governo, pubblicata settimanalmente, in cui vengono pubblicati proclami, ordini, dichiarazioni e avvisi ufficiali e consultabile al sito legislation.nsw.gov.au

Tribunale del Territorio e dell'Ambiente del NSW (NSW Land and Environment Court)

Un tribunale specializzato del NSW che ha l'autorità di esaminare le richieste di indennità derivanti da espropriazioni per pubblica utilità quando il detentore dell'interesse si trova in disaccordo con la determinazione dell'indennità da parte del Valuer General.

Determinazione preliminare

Una relazione emessa dal Valuer General che riporta una proposta di determinazione dell'importo dell'indennizzo a voi dovuto e le ragioni di tale proposta.

Standard per l'espropriazione per pubblica utilità

Gli standard per l'espropriazione per pubblica utilità sono i cinque principi guida che devono essere osservati dalle agenzie che effettuano espropriazioni per pubblica utilità ai sensi del Just Terms Act.

Avviso di proposta espropriazione (Proposed Acquisition Notice - PAN)

Un avviso, ai sensi dell'articolo 11 del Just Terms Act, dell'intenzione di espropriare una proprietà tramite espropriazione forzata.

Valuer General (perito generale)

Il Valuer General è tenuto a determinare in modo indipendente l'importo dell'indennità che l'autorità espropriante deve pagare al proprietario dell'immobile quando non è possibile raggiungere un accordo.

Rapporto di valutazione

Un documento completo utilizzato come base per la formulazione di un'offerta da parte dell'autorità espropriante. Può includere un elenco di miglioramenti alla proprietà, eventuali caratteristiche speciali aggiunte e altre considerazioni.

Contatti e servizi

Per una panoramica completa sul processo di espropriazione per pubblica utilità in NSW, visitate il sito nsw.gov.au/property-acquisition.

Centro per l'espropriazione per pubblica utilità (Centre for Property Acquisition)

L'agenzia governativa del NSW che supervisiona il processo di espropriazione per pubblica utilità nel NSW.

nsw.gov.au/property-acquisition
1300 029 146

NSW Law Society

Fornisce informazioni indipendenti riguardanti la ricerca di un avvocato

lawsociety.com.au
02 9926 0333

Australian Property Institute

Fornisce informazioni indipendenti su periti qualificati

api.org.au
1800 111 274

Australian Valuers Institute

Fornisce informazioni indipendenti su periti qualificati

valuersinstitute.com.au
1300 748 506

Royal Institution of Chartered Surveyors

Fornisce informazioni indipendenti su periti qualificati

rics.org/oceania
1300 737 657

Servizio di traduzione e interpretariato (TIS)

Fornisce servizi di interpretariato telefonico

tisonational.gov.au
131 450

Valuer General (perito generale)

Determina le richieste di indennità in maniera indipendente

valuergeneral.nsw.gov.au
1800 110 038

Gazzetta Ufficiale del Governo del NSW

Pubblica gli avvisi ufficiali emessi dal governo del NSW.

legislation.nsw.gov.au
02 9321 3333

Australian Taxation Office

Fornisce consulenza su una serie di argomenti di natura fiscale.

ato.gov.au
13 28 65

