

Aspetti giuridici ed economico-estimativi dell'espropriazione per pubblica utilità

(prof. F. Nuvoli - Uniss)

La tematica relativa all'espropriazione per pubblica utilità è stata oggetto di una continua attenzione da parte del legislatore italiano dai primi anni successivi alla costituzione del Regno (L.R. n. 2359/1865) fino al secolo attuale (D.P.R. n. 327/2001). Quest'ultimo D.P.R. ha abrogato l'insieme delle pregresse disposizioni normative, ha subito modifiche rispetto al testo originario ed è tuttora vigente. Le modifiche, in particolare, hanno riguardato la misura indennitaria per il proprietario espropriato, sia per terreni edificabili, sia per terreni agricoli a seguito del pronunciamento in merito al contenuto della norma da parte della Corte Costituzionale. Nonostante le puntuali e utili innovazioni introdotte permangono, riguardo all'equo ristoro della misura indennitaria, degli aspetti tuttora controversi.

Così, costituisce elemento di incertezza per l'individuazione di un'area edificabile ai fini della stima, il riferimento contenuto nel comma 6 dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001. Il Tempesta¹, al riguardo, così si esprime: “E' però difficile comprendere cosa si debba intendere per ‘caratteristiche oggettive’ e l'assenza di una definizione univoca, non consente attualmente di dirimere in via definitiva l'annoso problema della definizione della suscettibilità edilizia del territorio, almeno fino a quando non sarà emanato il decreto di cui al comma 5”. Il richiamo al comma 5 dell'art. 37 è quanto mai opportuno dato che specifica: “I criteri e i requisiti per valutare l'edificabilità di fatto dell'area sono definiti con regolamento da emanare con decreto del Ministero delle infrastrutture e trasporti”, decreto che, comunque, finora non è stato emanato.

Un altro elemento controverso attiene alla valutazione dell'indennità di terreni, non edificabili nel caso di esproprio parziale. Il D.P.R. 327 specifica

¹ Tempesta T., *Appunti di Estimo rurale e ambientale*, CLEUP, seconda edizione, Padova, 2011, pag. 235.

che in questo caso si deve tener conto della eventuale diminuzione di valore della parte residua. La recente pronuncia della Corte Costituzionale con la sentenza n. 181/2011 sulla incostituzionalità dell'applicazione del valore agricolo medio (VAM), impone una nuova formulazione da parte del legislatore sui criteri da seguire per calcolare la misura indennitaria.

Nella stima di beni immobili oggetto di espropriazione per pubblica utilità, il compito del tecnico professionista non è certamente facilitato dalla eventuale sussistenza delle problematiche appena evidenziate. Esaminare la problematica espropriativa negli aspetti più diversificati e non soltanto con riferimento a quelli appena citati, costituisce l'obiettivo dell'Incontro di studio programmato per il 18 maggio p.v. a Nuoro. L'Incontro di studio si propone di approfondire la tematica sia dal punto di vista giuridico che economico-estimativo e si avvale, in qualità di relatori, del contributo di esperti professionisti e di docenti universitari. L'iniziativa, a valenza nazionale, è stata inserita nel programma delle manifestazioni scientifiche e culturali promosse nel mese di maggio dell'Università di Nuoro, città sede del Convegno.

E' pertanto meritevole di apprezzamento l'iniziativa che l'Ordine Regionale dei dottori agronomi e forestali e l'Ordine provinciale di Nuoro, insieme al Dipartimento di Agraria dell'Università di Sassari, hanno inteso organizzare.

Ruolo del Dottore Agronomo e Dottore Forestale nella determinazione dell'indennità di espropriazione

(Dott. Agr. Ettore Crobu Presidente Federazione Regionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Sardegna)

Con la sentenza 181/2011 della Corte Costituzionale si è avuta una vera e propria rivoluzione nella materia degli espropri per pubblica utilità. Con l'emanazione di tale sentenza si è di fatto abolito il comma 3 dell'articolo 40 che recita "*Per l'offerta da formulare ai sensi del precedente articolo 20,*

comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il valore agricolo medio di cui all'articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare.” e di fatto il comma 4 articolo 41 “Nell'ambito delle singole regioni agrarie, delimitate secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'Istituto centrale di statistica, entro il 31 gennaio di ogni anno la commissione determina il valore agricolo medio, nel precedente anno solare, dei terreni, considerati non oggetto di contratto agrario, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati. (R)”. Dalla lettura combinata dei due commi degli articoli si comprende come negli anni le commissioni preposte non abbiano aggiornato in modo corretto i VAM (Valore Agricolo Medio). Basti pensare che per la regione Sardegna l'ultima pubblicazione dei VAM risalga all'anno 2007.

Pertanto con l'incostituzionalità dei VAM, a seguito della sentenza 181/2011, diventa sempre più difficile per gli ENTI esproprianti determinare l'indennità provvisoria così come previsto dal TU sugli espropri.

In tal senso appare fondamentale l'apporto dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali nella determinazione dell'indennità provvisoria. In questo ambito il tecnico estimatore deve ben conoscere le realtà agricole in modo approfondito e non sulla base della semplice applicazione dei valori nelle tabelle dei VAM. Infatti, la determinazione del valore di un terreno agricolo va al di là di una semplice operazione automatica, ma richiede una conoscenza approfondita delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso. Inoltre già nella fase dell'offerta di indennità provvisoria si dovrebbe tenere conto dell'eventuale svalutazione del fondo così come previsto dall'art. 33 del TU.

Pertanto, in questa ottica, la professionalità del dottore agronomo e del dottore forestale è indispensabile per determinare l'ammontare di un equo e

giusto ristoro dovuto al privato per la perdita del bene di sua proprietà a beneficio della pubblica utilità.

Aspetti professionali dell'espropriaione per pubblica utilità

(Dott. For. Marcello Caredda – Presidente Ordine Dott. Agr. e Dott. For. Prov. di Nuoro)

La materia estimativa è da sempre uno dei pilastri fondamentali dell'attività professionale del Dottore Agronomo e del Dottore Forestale e rappresenta un antica tradizione quale materia fondante nella formazione universitaria acquisita nelle Facoltà di Agraria.

Valutare gli effetti economici di una determinata scelta sul futuro di una qualsiasi impresa o amministrazione così come gli aspetti estimativi, sono di fondamentale importanza.

Le conoscenze e le competenze professionali dei principali strumenti metodologici per la valutazione dei beni e dei principali casi di stima nell'ambito dell'estimo rurale, legale, civile e catastale costituiscono da sempre elemento focale della nostra attività.

Giova a questo proposito ricordare come i Dottori Agronomi ed i Dottori Forestali siano da sempre abilitati ad insegnare l'estimo e le materie economiche nelle scuole medie superiori.

Certamente materie come l'estimo e l'economia sono in continua evoluzione, gli scenari cambiano molto velocemente e altrettanto rapidamente dovremo affrontare le problematiche che di volta in volta si porranno alla nostra attenzione, ad esempio le valutazioni ambientali e le energie rinnovabili rappresentano oggi una novità i cui aspetti economici sono in piena fase di valutazione e continuo aggiornamento.

I Dottori Agronomi e Dottori Forestali, per la loro capacità di leggere il territorio, sono e saranno in grado di analizzare e affrontare tutti i quesiti e i

problemi sia “nuovi” sia “tradizionali”, spesso complessi, che necessitano di risposte concrete, chiare ed attuali che la società attuale richiede.

La stessa ABI (Associazione Bancaria Italiana) annovera fra i primi sottoscrittori del protocollo d'intesa per lo sviluppo del mercato delle valutazioni immobiliari nelle linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il nostro Consiglio Nazionale.

Tali linee guida riservano giustamente notevole spazio alla nostra figura professionale, che ben si presta per la molteplicità e varietà delle conoscenze acquisite durante il corso di studi, ad una giusta sintesi del proprio bagaglio culturale espressa nelle stime.

Il vigente ordinamento professionale del Dottore Agronomo e del Dottore Forestale (Legge 7 gennaio 1976 n. 3 e ss.mm.ii.) annovera in maniera espressa tra le competenze degli iscritti all'Art. 2, comma 1, lettera e): tutte le operazioni dell'estimo in generale e, in particolare, la stima e i rilievi relativi a beni fondiari, capitali agrari, produzioni animali e vegetali dirette o derivate, mezzi di produzione, acque, danni, espropriazioni, servitù nelle imprese agrarie, zoistiche e forestali e nelle industrie per l'utilizzazione, la trasformazione e la commercializzazione dei relativi prodotti. Si evince che le competenze indicate dal legislatore non riguardano solo il campo dell'estimo rurale ma tutte le specialità dell'estimo in generale (immobiliare, civile, ambientale, ecc.).

Evidenziando come l'estimo e l'economia rappresentano uno dei capisaldi delle nostre competenze professionali.

Vista la “multifunzionalità” dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali, la nostra presenza sul territorio, anche quali coordinatori di gruppi di lavoro multidisciplinari, nel nostro quotidiano lavoro di consulenza riteniamo sia imprescindibile.