

# **LA STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ**

Ing. Michele Colonna

## **COS'È L'ESPROPRIO**

*Principi normativi ed aspetti procedurali*

## **TIPI DI INDENNITÀ**

## **CRITERI PER LA STIMA DELLE INDENNITÀ**

## COS'È L'ESPROPRIO

*Principi normativi ed aspetti procedurali*

### LE ORIGINI

**Costituzione - Art. 42 - secondo e terzo comma:** *La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti. La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi di interesse generale*

**Codice Civile - Art. 834 - Espropriazione per pubblico interesse:** *Nessuno può essere privato, in tutto o in parte, dei beni di sua proprietà, se non per causa di pubblico interesse, legalmente dichiarata e contro il pagamento di una giusta indennità*

## **COS'È L'ESPROPRIO**

*Principi normativi ed aspetti procedurali*

### **I PRINCIPI COSTITUZIONALI**

- La riserva di legge
- Il diritto all'indennità

### **LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

*Testo Unico 8 giugno 2001, n.327 in materia di espropriazione per pubblica utilità, pubblicato sulla G.U. n.189 del 16 agosto 2001, modificato dal D.L. n.302 del 27/12/2002, ed entrato in vigore il 30 giugno 2003 e successive modificazioni*

## **COS'È L'ESPROPRIO**

*Principi normativi ed aspetti procedurali*

### **I SOGGETTI COINVOLTI NELLA PROCEDURA**

- L'autorità espropriante
- Il promotore
- Il beneficiario
- L'espropriato

## **COS'È L'ESPROPRIO**

*Principi normativi ed aspetti procedurali*

### **LE FASI DEL PROCEDIMENTO**

1. Sottoposizione del bene al vincolo preordinato all'esproprio
2. Dichiarazione di pubblica utilità
- 3. Stima delle indennità**
4. Emanazione del decreto di esproprio o cessione volontaria
5. Pagamento dell'indennità di esproprio

## TIPI DI INDENNITÀ

### L'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

- Provvisoria (art. 20)
- Definitiva (art. 21)
- Urgente (art. 22)

### L'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

### LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITÀ

Divenuto efficace l'atto che dichiara la pubblica utilità, l'autorità espropriante determina in via provvisoria l'indennità di esproprio e la offre al soggetto interessato

Se l'indennità provvisoria non è accettata: l'autorità invita il proprietario interessato a comunicare se intende avvalersi di un **gruppo di tecnici (tre)** per la determinazione dell'indennità definitiva. Se il proprietario non accetta, l'autorità espropriante chiede la determinazione dell'indennità alla **Commissione Provinciale** prevista dall'art. 41

L'autorità espropriante **emana il decreto di esproprio** con l'indicazione dell'indennità offerta (provvisoria)

## TIPI DI INDENNITÀ

### IL DECRETO DI ESPROPRIO

Il decreto d'esproprio va emanato entro il termine di scadenza della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera (art. 23, c. 1), e deve essere eseguito entro il termine perentorio di due anni decorrenti dalla data di emanazione (art. 24, c. 1)

L'esecuzione del decreto si attua attraverso l'immissione in possesso del bene, documentata con redazione di apposito verbale. Tale verbale, così come lo stato di consistenza del bene devono essere redatti in contraddittorio con il proprietario o, in sua assenza, alla presenza di due testimoni che non abbiano rapporti di dipendenza con il soggetto beneficiario dell'esproprio

IL DECRETO PUÒ ESSERE EMANATO QUANDO

L'OPERA DA REALIZZARE SIA PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE, O IN UN ATTO DI NATURA ED EFFICACIA EQUIVALENTE, E SUL BENE DA ESPROPRIARE SIA STATO APPOSTO **IL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO**

SIA STATA **DICHIARATA LA PUBBLICA UTILITÀ**

SIA STATA DETERMINATA ANCHE SE IN VIA PROVVISORIA **L'INDENNITÀ DI ESPROPRIO**

## CRITERI PER LA STIMA DELLE INDENNITÀ

L'indennità è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, **valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura (se conformativi) ma prescindendo dagli effetti del vincolo preordinato all'esproprio**

### VINCOLI ESPROPRIATIVI vs VINCOLI CONFORMATIVI

#### **Il vincolo espropriativo:**

- deriva da uno strumento urbanistico
- riguarda una specifica area
- è temporaneo
- non costituisce pertanto una condizione per deprimere il valore intrinseco del bene

#### **Il vincolo conformativo:**

- riguarda una categoria indiscriminata di aree
- è un vincolo legale permanente
- incide in modo diretto e determinate sull'indennità di esproprio

## CRITERI PER LA STIMA DELLE INDENNITÀ

### LA STIMA DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

- di un'area non edificabile (art. 40)
- di un'area edificabile (art. 37)
- di un'area legittimamente edificata (art. 38)

*L'indennità per i fabbricati corrisponde al valore di mercato per i fabbricati legittimamente edificati*

## CRITERI PER LA STIMA DELLE INDENNITÀ

### L'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Questa indennità corrisponde ai mancati redditi, ossia quelli che, nel periodo per il quale l'immobile è sottratto alla disponibilità del proprietario, non vengono da questi percepiti

$$\text{Indennità di occupazione} = \frac{1}{12} IE \times \text{anno} + \frac{1}{12} \times \frac{1}{12} IE \times \text{mese}$$

Quando all'atto dell'occupazione i prodotti del fondo non abbiano raggiunto le caratteristiche di maturazione per la raccolta e la commercializzazione, i mancati redditi del primo anno di occupazione sono costituiti dal **valore dei frutti pendenti**

## CRITERI PER LA STIMA DELLE INDENNITÀ

### L'ESPROPRIO PARZIALE

Trova applicazione il criterio indennitario previsto dall'art. 40 della legge Fondamentale, e ripreso sostanzialmente dall'art. 33 del T.U.: *“Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore”* (**valore complementare**)

## LA STIMA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

### CRITERI PER LA STIMA DELLE INDENNITÀ

#### L'ESPROPRIO PARZIALE

Trova applicazione il criterio indennitario previsto dall'art. 40 della legge Fondamentale, e ripreso sostanzialmente dall'art. 33 del T.U.: *“Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore”* (**valore complementare**)

## DINAMICHE E FUNZIONAMENTO DELLE TERNE COLLEGIALI EX ART. 21 DPR 327/01

Rilevante

- La disciplina estimativa nella riorganizzazione del business model

### Mondo

Prevalenza delle  
questioni economiche

Stallo dei sistemi  
produttivi

### Europa

Analisi della domanda  
sugli investimenti (Dir.  
23 e 24/14 EU)

### Italia

Art.23 Dlgs 50/16  
Progetto di fattibilità  
tecnica ed economica

.....

.....

Art. 21 Dpr 327/01  
Collegio Tecnico

## L'ART. 21 NEL DPR 327/01

### PROCEDIMENTO DI DETERMINAZIONE DEFINITIVA DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

#### ATTIVAZIONE

Comma 2

In mancanza di accordo sull'indennità provvisoria, l'autorità espropriante invita l'espropriando a comunicare se intenda avvalersi della procedura

- **DUE TECNICI NOMINATI DALL'AUTORITÀ ESPROPRIANTE**
- **UN TECNICO DAL TRIBUNALE**
- **SCELTO TRA I PROFESSORI UNIVERSITARI, ANCHE ASSOCIATI, DI ESTIMO**

#### SVOLGIMENTO

Comma 6 e succ.

Spese  
Operazioni estimali  
Tempistica  
Risultato

#### FINALITÀ

AMPLIARE LA FASE PARTECIPATIVA  
(EX LEGE 241/90)

FACILITARE LA RISOLUZIONE  
EXTRAGIUDIZIALE  
(SGRAVIO DELLA GIUSTIZIA  
ORDINARIA)

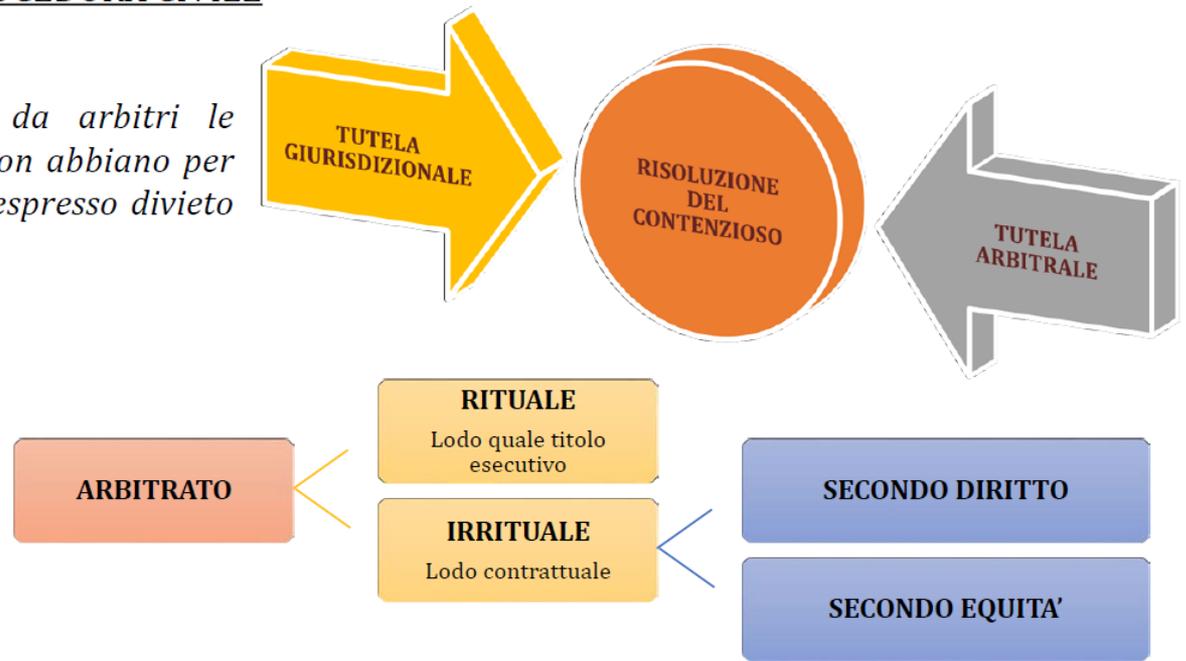
QUALIFICARE E/O  
CERTIFICARE LE STIME  
(CONTRIBUTO DISCIPLINARE)

# L'ARBITRATO E LE ADR (CPC NOVELLATO DAL DLGS 40/2006)

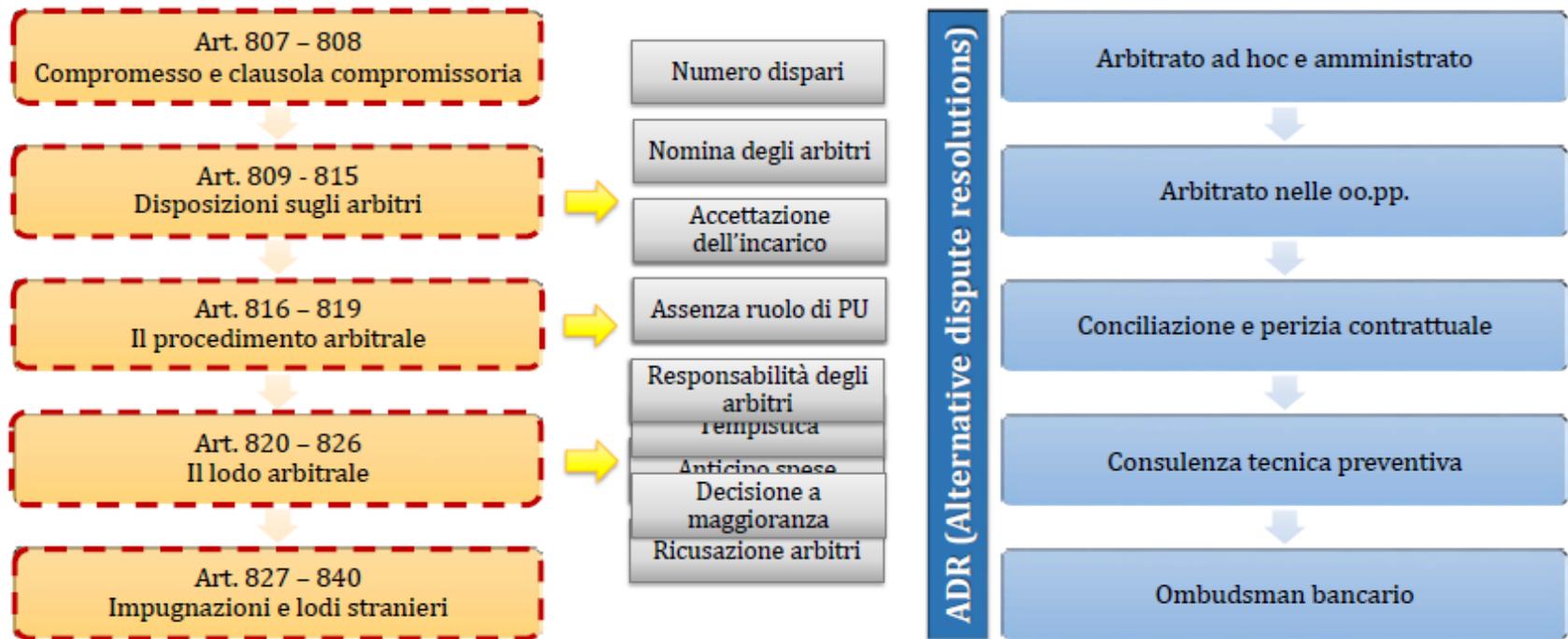
ART. 806 - 840 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE

## Art. 806

*Le parti possono far decidere da arbitri le controversie fra loro insorte che non abbiano per oggetto diritti indisponibili, salvo espresso divieto di legge*



## L'ARBITRATO E LE ADR (CPC NOVELLATO DAL DLGS 40/2006)



## RELAZIONI TRA CTU E COLLEGIO TECNICO

### I RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA CTU

#### **Codice di procedura civile**

- Libro I, Titolo I, capo III Del consulente tecnico, artt. 61 - 63
- Libro II, Titolo I, capo II Dell'istruzione della causa, Sezione III Dell'istruzione probatoria, artt. 191 - 201

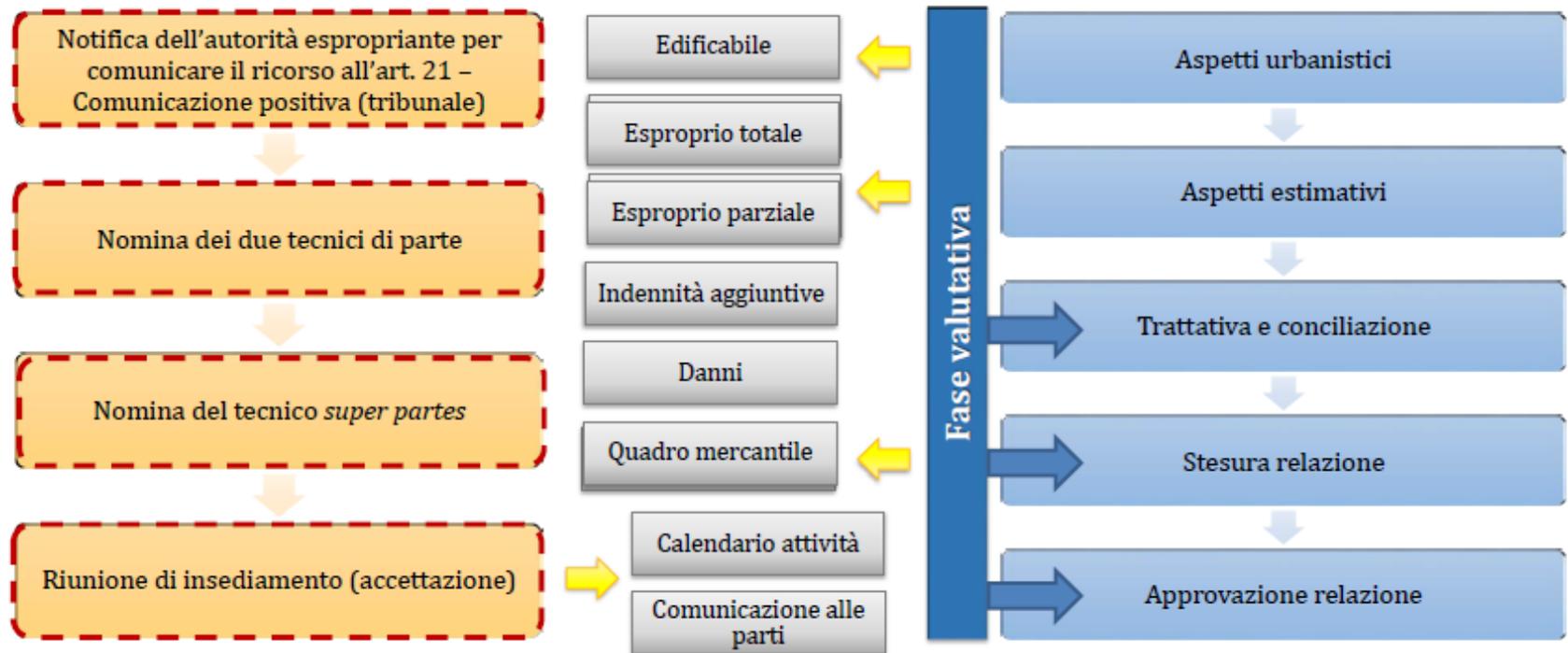
#### **Norme di attuazione del Cpc**

- Artt. 16 - 24, formazione, composizione e gestione degli albi
- Artt. 89 - 92, attività di indagine e rapporto con le parti



- ✓ *La consulenza tecnica ha un ruolo istruttorio o probatorio?*
- ✓ *Matrice percipiente o deducente?*
- ✓ *Rapporto sfera giuridica e sfera tecnica*

## LA SEQUENZA PROCEDURALE DEL COLLEGIO



**PROBLEMATICHE**

**INDAGINI**

**MAGGIORANZA**

**RELAZIONE**

**ACCORDI**



## GLI INDICATORI DI CONVENIENZA

Il VAN (*Valore Attuale Netto*) si ottiene con l'attualizzazione dei benefici, previa detrazione dei costi, nell'arco di tempo che intercorre dall'inizio dell'intervento fino al suo esaurimento tecnico. Tale tempo deve essere valutato come *vita media tecnica* dell'opera.

Pertanto il VAN è pari a:

$$S_j=0$$

$$n (B_j - C_j) * (1/qn)$$

dove:

- B= benefici
- C= costi
- j= anni di vita (da 0 a n)
- qn=fattore di anticipazione

Per il tipo di intervento, l'investimento risulta vantaggioso se il VAN nella situazione "con" investimento, al tasso prestabilito, è superiore al VAN nella situazione "senza" investimento.

Il **VAM** è un modo per analizzare le decisioni di finanziamento nella finanza aziendale; si tratta dell'attualizzazione dei flussi di cassa al costo di opportunità del capitale aggiungendo o sottraendo il valore attuale degli effetti secondari del finanziamento. VAM è la sigla utilizzata per abbreviare **“valore attuale modificato”**.

Per calcolare il VAM è necessario provvedere:

- A calcolare il VAN base del progetto o dell'azienda prevedendo l'opzione che il finanziamento NON conti e quindi utilizzando il costo opportunità del capitale.
- Una volta calcolato il punto precedente si calcolano i valori attuali di ogni effetto secondario considerabile rilevante del finanziamento.
- Aggiungete o sottraete tali valori attuali al VAN calcolato nel punto 1.
- Si parla di convenienza del progetto di investimento se il  $VAM > 0$

Il VAM è quindi pari al VAN base del progetto più il valore attuale degli effetti secondari del finanziamento.

Quali sono gli effetti secondari del finanziamento che ritroviamo più comunemente? Sicuramente i benefici fiscali degli interessi e i costi di emissione dei titoli.

**Il VaR (Value at Risk) è un valore utilizzato per il calcolo del rischio finanziario e di mercato di un titolo o di un intero portafoglio.** Indica la **probabilità di perdita massima potenziale**, in condizioni di mercato normali, tenendo conto sia di uno specifico orizzonte temporale che di un predefinito intervallo di confidenza.

Il VaR fornisce quindi una misura del rischio complessivo, nato esclusivamente come strumento per la misurazione del rischio di mercato, è ora utilizzato per qualsiasi tipo di rischio finanziario tra cui il rischio di mercato, il rischio di credito, il rischio operativo, il rischio di liquidità e il rischio legale.

Il valore del VaR, calcolo probabilistico, è funzione di due fattori principali quali:

**La probabilità di perdita** (intervallo di confidenza al 95% o al 99%), e in particolar modo definisce la percentuale di protezione dal rischio di perdita. Maggiore il livello di confidenza prescelto più ampia è la capacità di contenere le perdite del mercato.

**Time frame** (orizzonte temporale), a discrezione dell'investitore.

**Parametro fondamentale** per il calcolo **del VaR è la volatilità**, infatti si utilizzano stime della volatilità e correlazioni tra i rendimenti di tutti gli strumenti presenti nel portafoglio, questo metodo di stima può essere applicato ai rischi di mercato associati a diversi tipi di strumenti finanziari tra cui il rischio su azioni, il rischio legato al tasso di interesse, il rischio di cambio e il basis risk.

Esistono diversi metodi per calcolare il VaR, possiamo elencare i più utilizzati, ciascuno di questi ha punti di forza e debolezza (bias).

Tra questi possiamo menzionare:

## **Reddito dominicale**

Descrizione: Informazioni su cos'è il reddito dominicale, quali sono i dati per calcolarlo e come possiamo ottenerlo.

**riassunto:** Il reddito dominicale è l'entrata netta che proviene dalla proprietà di un terreno e non dal semplice esercizio dell'attività agricola. La determinazione del reddito dominicale è soggetta alle tariffe d'estimo dei singoli comuni e al tipo di coltura che si esercita sul terreno.

### **Cos'è il reddito dominicale**

Il reddito dominicale è l'entrata netta proveniente dai terreni che si trovano nel territorio statale e di conseguenza iscritti al catasto dei terreni.

Con il termine dominicale s'intende l'entrata che si ottiene per la sola proprietà dei beni e non quella proveniente dall'esercizio dell'attività agricola.

Il reddito dominicale dei terreni è disciplinato dagli Artt. 27 – 35 D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e il suo calcolo serve essenzialmente per individuare la base imponibile per l'attribuzione di imposte, tasse e tributi.

## **Come si determina il reddito dominicale**

Il calcolo del reddito dominicale viene effettuato in base alle tariffe d'estimo elaborate da ogni singolo Comune in base alla tipologia di coltura.

Nel caso in cui la coltura praticata corrisponde a quella risultante al catasto allora fa fede il reddito catastale. In caso contrario allora, come suddetto, è necessario applicare la tariffa d'estimo specifica.

Così facendo s'individua dunque un reddito medio ordinario che costituisce il presupposto per l'applicazione della tassazione dei terreni.

Il reddito dominicale può comunque essere soggetto anche a variazioni in aumento o in diminuzione.

La variazione in aumento si verifica quando la coltura risultante al catasto viene sostituita con una di reddito maggiore. Al contrario può esserci una variazione in diminuzione se si verifica una coltura di reddito inferiore o la capacità di produzione del terreno diminuisce per cause di forza maggiore.

## **Come conoscere il reddito dominicale**

Per sapere il reddito dominicale è sufficiente richiedere la visura catastale del terreno in questione.