



**Alessandra Castellini**  
**Lucia Devenuto**  
**Alessandro Ragazzoni**



Dipartimento di Scienze Agrarie



**Progetto LIFE 11 ENV/IT/000243**

**LIFE RII**



**Riqualificazione integrata idraulico-ambientale dei rii appartenenti alla fascia pedemontana dell'Emilia-Romagna**

**Servitù da allagamento:**  
***definizioni e metodi di stima***  
***dell'indennità***

**Materiale non definitivo: non utilizzare**

Quattro Castella (RE), 9 ottobre 2014



# OGGETTO DELL'INCARICO E INDICE DEL LAVORO

## Nell'ambito dell'AZIONE B9

### INDIVIDUAZIONE DI MODALITÀ ECONOMICHE - GIURIDICO - AMMINISTRATIVE DI INDENNIZZO PER L'UTILIZZO A FINI IDRAULICO - AMBIENTALI DEL TERRITORIO AGRICOLO

- A. Analisi delle principali fonti bibliografiche in materia;
- B. ricognizione in merito a esperienze simili a livello nazionale e/o europeo, finalizzata all'individuazione di spunti metodologici e approcci nonché allo studio di eventuali soluzioni alternative alla servitù;
- C. analisi degli strumenti giuridico-normativi necessari per mettere in atto la strategia richiesta;
- D. ricerca e approfondimento dei parametri da considerare nella definizione di un indennizzo nel caso di servitù di allagamento, da un punto di vista teorico/metodologico;
- E. costruzione di un modello di calcolo per le indennità da corrispondere per l'istituzione di servitù di allagamento. Il modello avrà carattere generale e dovrà essere applicabile a tutte le aree del Progetto LIFE RII;
- F. raccolta dati e rilevazioni nell'area di riferimento;
- G. applicazione del modello di calcolo del valore dell'indennità per servitù di allagamento ad una superficie unitaria appartenente all'area territoriale individuata nel progetto;
- H. analisi del PSR regionale e riflessione su eventuali misure che possano aumentare l'appetibilità di accordi per istituire servitù da parte degli agricoltori (*work in progress*).



# INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DIRITTO ITALIANO

La disciplina organica dell'espropriazione per pubblica utilità venne emanata poco dopo la costituzione del Regno d'Italia, con la **legge fondamentale n. 2359/1865**.

**ART. 39**, prevede che l'indennità di espropriazione fosse corrispondente *al giusto prezzo che, a giudizio dei periti, avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita*

**1948 Costituzione della Repubblica italiana:** eliminazione dell'aggettivo «giusto» inizialmente anteposto alla previsione di garanzia dell'indennizzo in caso di esproprio.

**ART. 42, comma 3** «la proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale»

## Leggi speciali:

- \_ Legge n. **2892/1885**, per il risanamento della città di Napoli: ART. 13, commisuro l'indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati «alla media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio»
- \_ **R.D.L. n. 981/1931**, per il piano regolatore della città di Roma.
- \_ **Legge per la casa n. 865/1971** e **Legge Bucalossi n. 10/1977**: introduzione dei VAM per aree agricole, aree edificate e aree edificabili
- \_ **Legge Amato n. 359/1992 (art. 5 bis del D.L. n. 333/1992)**: Relativa alle aree edificabili, riporta l'indennità di esproprio a quanto stabilito nella Legge di Napoli



# INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DIRITTO ITALIANO

Decreto del Presidente della Repubblica  
8 giugno 2001, n. 327

Testo unico delle disposizioni legislative  
e regolamentari in materia di  
espropriazione per pubblica utilità T.U.E.

riordino complessivo  
della materia  
espropriativa,  
inizialmente non  
modifica le disposizioni  
precedenti

AREE EDIFICABILI: L.  
n.359/1992

AREE A VOCAZIONE  
AGRICOLE: LL. n. 865/71 e  
10/77

Del 2003...

numerose sentenze della Corte EDU giudicano negativamente la disciplina nazionale per le espropriazioni regolari ed irregolari: si impone, di fatto, l'abbandono sia del sistema di «compensazione dimezzata» (art. 5-bis L. 359/1992) per le espropriazioni legittime, sia del criterio del «risarcimento quasi dimezzato» (L. n. 662/1996) per le espropriazioni illegittime

## Modifiche al Testo Unico Espropri

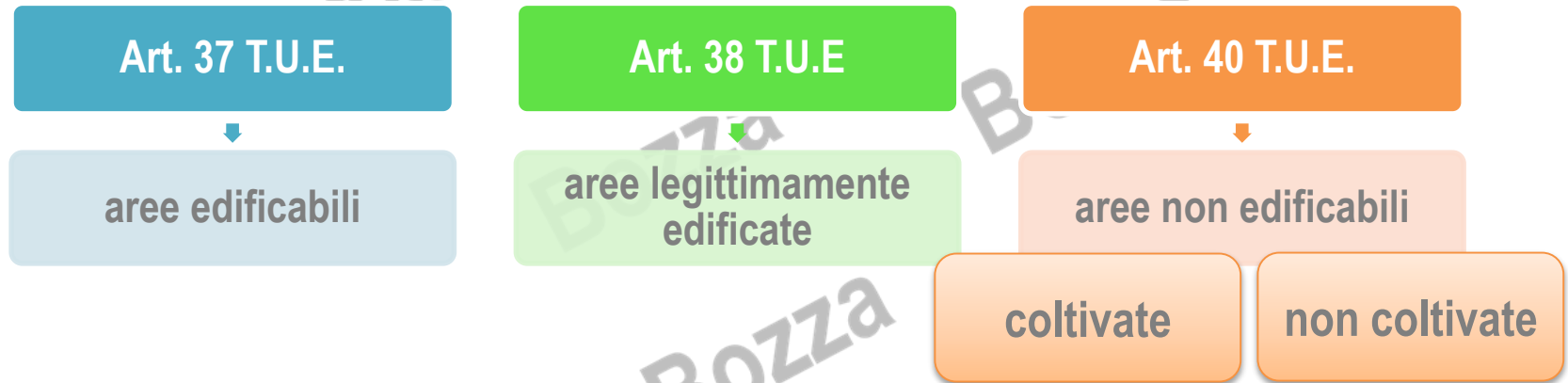
- \_\_ **Sentenze n. 348 e 349 del 24 ottobre 2007**: con riferimento alle aree edificabili, riportano al **valore venale** sia l'indennità per espropriazione regolare, sia il risarcimento per espropriazione irregolare
- \_\_ **L. n. 244/2007** modifica il T.U.E., indica in misura pari al valore venale l'indennità di base che spetta al proprietario espropriato di aree edificabili; salva riduzione del 25% in caso di I.R.E.S.
- \_\_ **Sentenza n. 181/2011** per le AREE AGRICOLE o comunque inedificabili porta la commisurazione dell'indennità per espropriazione legittima al **valore venale**

Si ritorna così alla soluzione  
del 1865



# ESPROPRIO: CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE

**Il Testo Unico differenzia la definizione dell'indennità di espropriazione, per:**



**I criteri per determinare l'indennità si differenziano in relazione al livello dell'iter espropriativo a cui si riferiscono:**





# DEFINIZIONE DI SERVITU' SECONDO IL CODICE CIVILE

Secondo l'art 1027 del C.C. la servitù prediale consiste **nel peso imposto sopra un fondo (servente) per l'utilità di un altro fondo (dominante) appartenente a diverso proprietario.**

Le servitù giuridicamente sono **diritti reali di godimento.**

(Grillenzoni, Grittani, 1990)

## CLASSIFICAZIONE GIURIDICA (origine e caratteristiche)

### **VOLONTARIE**

Contratto, testamento, usucapione, destinazione padre di famiglia

Sono praticamente illimitate, derivano dalla volontà dei soggetti nei reciproci rapporti tra proprietà private.

(Iovine A. 2008)

### **COATTIVE**

sentenza autorità giudiziaria o amministrativa

Previste dal C.C. agli **artt. 1032-1057**, o dalla Legge, che prevede l'imposizione forzosa al fondo servente e che disciplina anche i criteri di determinazione dell'indennità di asservimento.



# SERVITU': ALTRE CLASSIFICAZIONI

<b>EFFETTI SUL FONDO</b>	<i>Affermative</i>	Consistenti nel diritto di usare del fondo servente
	<i>Negative</i>	Consistenti nel diritto di impedire al proprietario l'uso
<b>MODALITA' DI ESERCIZIO</b>	<i>Continue</i>	non necessitano il fatto dell'uomo
	<i>Discontinue</i>	l'esercizio richiede il fatto dell'uomo
<b>NATURA FISICA</b>	<i>Apparenti</i>	visibili
	<i>Non apparenti</i>	non visibili
<b>MODALITA' DI COSTITUZIONE</b>	<i>Per usucapione</i>	a seguito del diritto continuato per 20 anni
	<i>Per destinazione del padre di famiglia</i>	in base a una normativa speciale
	<b>Per contratto</b>	<b>atto pubblico o scrittura privata (trascritta)</b>
	<b>Per disposizione di legge</b>	<b>Sentenza giudiziaria o provvedimento Amministrativo</b>
<b>DURATA</b>	<i>Temporanee</i>	quando la durata è inferiore a 9 anni
	<i>Permanenti</i>	quando la durata è superiore a 9 anni
<b>ESTINZIONE</b>	<i>Per confusione</i>	quando una sola persona riunisce le 2 proprietà
	<b>Per prescrizione</b>	<b>Se non viene esercitata per almeno 20 anni</b>
	<i>Per scadenza termini</i>	Nel caso di servitù temporanee



# SERVITU': CALCOLO DELL'INDENNITA'

**La legge ha stabilito che la servitù coattiva deve essere costituita avuto riguardo alla situazione di fatto, in modo da arrecare al fondo servente il minor danno possibile.**

**OBBLIGHI A CARICO DEL FONDO DOMINANTE:**

**SPESE** INERENTI ALLA COSTITUZIONE DELLA SERVITU'

**SPESE** PER DANNI DIRETTI E INDIRETTI CAUSATI DALLA SERVITU'

**SPESE** PER IL RIPRISTINO DELL'AREA ASSERVITA

**Nel caso di servitù temporanea (inferiore a 9 anni di durata) l'indennità è pari alla metà di quella permanente: ad esclusione dei danni diretti che vanno sempre risarciti totalmente a parte.**

**Da servitù temporanea a permanente prima della scadenza dei nove anni:** il fondo dominante deve pagare al fondo servente l'altra metà dell'indennizzo con i relativi interessi legali semplici maturati dall'inizio della servitù.

**Continuazione della servitù dopo i nove anni:** il fondo dominante deve pagare la servitù per intero come se la servitù temporanea non fosse mai esistita.

**Estinzione della servitù sorta come permanente:** il proprietario del fondo servente deve restituire l'indennizzo con una riduzione dovuta all'esercizio temporanea della servitù. Non vengono inclusi gli interessi maturato sull'indennizzo. (Michieli I., Michieli M., 2002; ); (Poelli, 1997)





# SERVITU': CALCOLO DELL'INDENNITA'

*La servitù limita il diritto di proprietà del fondo servente e, poiché non si tratta di espropriazione, il proprietario del fondo servente continua a pagare tutti i tributi fiscali, e quindi anche sull'area asservita a favore del fondo dominante.*

Michieli I., Michieli M., 2002

Trattasi di un trasferimento di fatto della proprietà senza che avvenga uno sgravio di imposte:

al proprietario del fondo servente deve essere corrisposta una somma superiore al valore di mercato, somma che dovrà compensarlo del fatto che egli continuerà a pagare vari tributi su un bene di cui, in realtà, non ha facoltà di godimento.

(Grillenzoni, Grittani, 1990)

$$\text{Indennità} = \text{VM} + (\text{Tr}/r) + \text{eventuali danni}$$

Valore di mercato

Somma attualizzata delle imposte e degli altri oneri gravanti sulla proprietà

(Michieli I., Michieli M., 2002)



# SERVITÙ: RIFERIMENTI NORMATIVI

Le servitù prediali sono trattate dal **Codice Civile** ( artt. 1027 – 1099) e da alcune leggi speciali.

Quelle regolate dal Codice Civile sono:

- acquedotto coattivo
- appoggio e infissione di chiusa
- somministrazione coattiva di acqua
- passaggio

Altre servitù regolate da leggi speciali:

- servitù di passaggio coattivo e di appoggio coattivo di fili telefonici e telegrafici (*artt. 180-186 del codice postale e delle telecomunicazioni approvato con R.D. 27-2-1963, n. 645*)
- servitù di elettrodotto (*artt. 119 ss. T.U. 11-12-1933, n. 1775, sulle acque e sugli impianti elettrici*)

**Per la valutazione e per il calcolo dell'indennità di tutte le altre servitù, come quelle per allagamento, non disciplinate da leggi speciali o dal Codice Civile, si fa riferimento alle regole e alle applicazioni elaborate dalla giurisprudenza.**

Al fine dell'indagine in oggetto possono essere prese a riferimento due **Leggi Regionali**:

**L.R. n. 67/2003 della Regione Toscana**

**L.R. n. 20/2007 della Regione Veneto**



# SERVITÙ: RIFERIMENTI NORMATIVI

## REGIONE TOSCANA

LEGGE REGIONALE 67/2003

### Art. 31 - (Regime indennitario per la realizzazione di casse di espansione)

1. Le procedure espropriative da attivare per la realizzazione di casse di espansione hanno ad oggetto anche le limitazioni al diritto di proprietà derivanti dal *periodico allagamento* delle aree per le quali non si proceda tramite ablazione del diritto di proprietà.
2. Le limitazioni di cui al comma 1 sono iscritte ai pubblici registri immobiliari a cura dell'ente realizzatore dell'opera.
3. Ai proprietari delle aree di cui al comma 1 è corrisposta una indennità determinata in misura **non inferiore a un terzo e non superiore a due terzi** all'indennità spettante per la medesima area ai sensi della normativa vigente in materia di espropriazione del diritto di proprietà e in conformità ai criteri previsti da quest'ultima.(...)

Esempio di calcolo:

$$V_{ci} = \frac{1}{3} V_{ei} + A * \frac{1}{3} V_{ei}$$

**Dove A è:**

$$A = a_1 \cdot a_2 \cdot a_3$$

A è un coefficiente di natura ambientale  
compreso tra 0 e 1

$V_{ci}$  = Valore dell'indennità da corrispondere

$V_{ei}$  = Valore omnicomprensivo che sarebbe stato corrisposto in caso di esproprio (compreso quindi: valore terreno, accordo bonario, affittuario, soprassuolo, ecc.)



# SERVITÙ: RIFERIMENTI NORMATIVI

## REGIONE VENETO

LEGGE REGIONALE 20/2007

### **Art. 3 - Regime indennitario per la realizzazione di interventi per la riduzione delle piene.**

(...)

3. Ai proprietari delle aree assoggettate alla costituzione delle servitù di cui al comma, è corrisposta una indennità determinata in misura non superiore a due terzi dell'indennità di esproprio calcolata per la medesima area a termini della normativa in materia di espropriazione (...)

### **ALLEGATO A1 alla Dgr n. 2373 del 29 dicembre 2011**

«Nel rispetto del dettato della L.R. 16 agosto 2007, n. 20, deve essere verificato che l'indennizzo totale (lv+ld) non superi i due terzi dell'indennità di esproprio calcolata per la medesima area a termini della normativa in materia di espropriazione.

Allo scopo di fornire un ordine di grandezza relativo al totale dell'indennizzo da corrispondere, si supponga «l'accensione di una servitù su di un fondo coltivato a seminativo e non soggetto ad altri vincoli. In tal caso come valore di mercato del bene, si è preso un valore pari a 83.000,00 Euro/ha. L'indennizzo spettante al proprietario per il deprezzamento del bene (lv), fissato nella misura del 40% del valore di mercato più gli eventuali indennizzi per presenza di vincoli e per lo spargimento di liquami, risulta pari a 34.860,00 Euro/ha. A tale somma deve essere aggiunto l'indennizzo derivante dai danni causati alla produzione (ld), calcolato, nella misura di 15.748,64 Euro/ha.

L'importo totale dell'indennizzo da corrispondere è quindi pari 50.608,64 Euro/ha, che rappresenta circa il 61% del valore di mercato di riferimento. Si tratta quindi di un importo inferiore al limite massimo dei due terzi fissato dalla normativa emanata dalla Regione Veneto»



# VALORE VENALE

Il sistema di compensazione definito dal T.U.E, può dirsi fondato sulla corrispondenza delle principali indennità ivi previste al valore venale del bene .

## Riferimenti nazionali e internazionali:

T.U.E.	«VALORE VENALE»	È equivalente a quella più ampia utilizzata nell'art. 39 della L. n. 2359/1865 che prevedeva il notissimo criterio del « <b>giusto prezzo</b> » che a giudizio dei periti avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita»
FAO	«PRINCIPIO DI EQUIVALENZA»	i soggetti incisi dall'espropriazione non dovrebbero essere né arricchiti né impoveriti per effetto di questa
Direttiva 91/674/CEE ART. 49	«VALORE DI MERCATO»	«... <u>prezzo a cui i terreni e i fabbricati potrebbero essere venduti con contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza</u> , alla data della valutazione, presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta pubblica sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano la vendita regolare e che un periodo normale, tenuto conto della natura del bene, sia disponibile per negoziare la vendita»
International Valuation Standards Council (IVSC)	«VALORE DI MERCATO»	« <u>è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore</u> , essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione»



# VALORE AGRICOLO

## Valori agricoli:

*Art. 40 T.U.E.: «Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del **valore agricolo**, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.»*

«Tenuto conto della enunciazione fatta dal penultimo comma dell'articolo 16, per valore agricolo deve intendersi **il valore venale considerato indipendentemente da qualsiasi plusvalenza non riconducibile alla utilizzazione dell'area per scopi agricoli**. Il "valore agricolo" si identifica in conseguenza col "più probabile prezzo di mercato dell'area in una libera contrattazione di compravendita" solo nei casi in cui il mercato non risenta, direttamente o indirettamente, dell'influenza delle suddette plusvalenze». (Definizione della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, del Ministero delle Finanze, (1971).)

## Valori agricoli medi:

**(introdotti con Legge 22 ottobre 1971, n. 865)**

«Per valori agricoli medi nell'ambito della regione agraria secondo i tipi di coltura effettivamente praticati s'intendono le **medie ponderate dei valori agricoli**, con riferimento all'intera estensione del territorio della regione considerata, dei terreni classificabili in quel tipo di coltura».



# VALORE COMPLEMENTARE

Il T.U.E. non spiega a quale criterio debba essere improntata la quantificazione dell'indennizzo previsto, né per il caso di apposizione di servitù con decreto di asservimento, né per la diversa ipotesi di pregiudizio per diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà.



*Data la commisurazione al valore venale dell'indennizzo espropriativo, anche nella liquidazione degli importi previsti dall'art. 44 del T.U.E. deve farsi riferimento a tale criterio, con la conseguenza che si può utilmente valutare la differenza tra il valore venale dell'immobile inciso dall'esecuzione dell'opera pubblica prima, e dopo, la realizzazione dell'opera o l'imposizione della servitù*



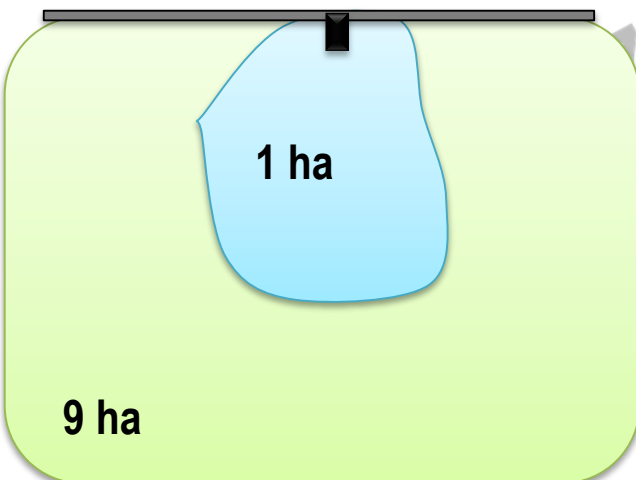
# VALORE COMPLEMENTARE

L'indennità per l'imposizione di **servitù** può essere calcolata in misura pari alla differenza tra il valore venale del fondo interessato prima e dopo l'imposizione della servitù.

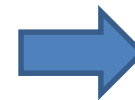
**VALORE COMPLEMENTARE:** determinazione attuabile solo per differenza tra il valore di mercato del bene intero e quello della parte residua, concepita staccata e separatamente vendibile  
(Michieli, 2002)

**Principio dell'ESTIMO:**  
Valutazione della perdita di valore del bene oggetto di stima attraverso la differenza tra Valore ANTE e Valore POST

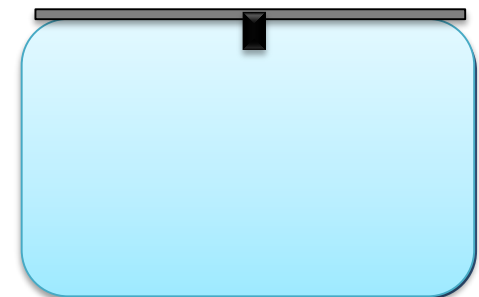
**ESEMPI:** convenienza alla costituzione della Servitù



**Definizione dell'indennizzo attraverso il calcolo del valore della porzione residua e quindi della perdita di valore totale**



**Situazione ottimale:** la superficie di asservimento occupa l'intera superficie aziendale







# FORMULA DI CALCOLO DELL'INDENNITA'

## Limiti di riferimento

$$\frac{1}{3} V_{\text{esp}} \leq \text{Indennità servitù} \leq \frac{2}{3} V_{\text{esp}}$$

$$\frac{1}{3} V_{\text{esp}} + \frac{Tr}{r} + \text{DANNI opere} + \text{DANNI agricoli} \pm \text{Aggiunte/ Detrazioni} \leq \frac{2}{3} V_{\text{esp}}$$

$V_{\text{esp}}$  = valore di esproprio  
Definito dalla legge e  
omnicomprensivo (valore  
terreno, accordo bonario,  
affittuario, soprassuolo  
ecc.)

$Tr$  = tributi

**Danni opere** = valore  
dei danni imputabili alla  
costruzione di manufatti

**C.I.**

**Danni agro** = valore  
del danno alla  
produzione agricola

**Aggiunte:**

- \_ PSR
- Espianto
- calpestio del terreno
- etc..

**Detrazioni:**

- \_ miglioramenti al fondo



# FORMULA DI CALCOLO DELL'INDENNITA'

INDENNIZZO =

$$\frac{1}{3} V_{\text{esp}} \leftarrow \text{COEFFICIENTE INTEGRATIVO} \rightarrow \frac{2}{3} V_{\text{esp}}$$

VALORE VARIABILE (coefficiente AGRO)

**DANNO PRESUNTO ALLA  
NORMALE GESTIONE AGRICOLA  
DEL FONDO SERVENTE  
Lasciata al conduttore**

Es.

Margine lordo  
di colture a  
basso reddito

$$* \frac{1}{n - 1}$$

n. = frequenza di allagamento elevata  
(es. ogni 2 anni)

Es.

Margine lordo  
di colture a  
reddito medio

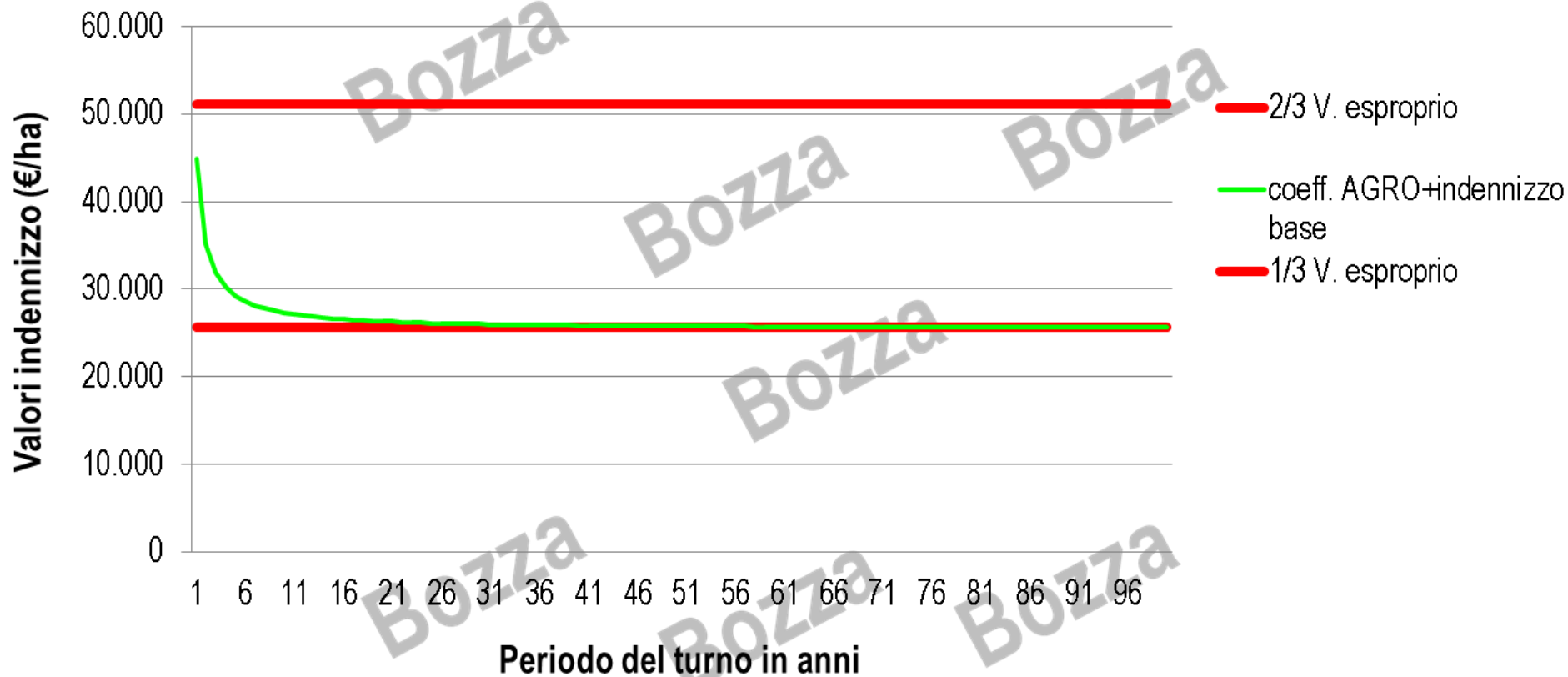
$$* \frac{1}{n - 1}$$

n. = frequenza di allagamento bassa  
(es. ogni 10/15 anni)



# ESEMPI APPLICATIVI

## Prati e pascoli



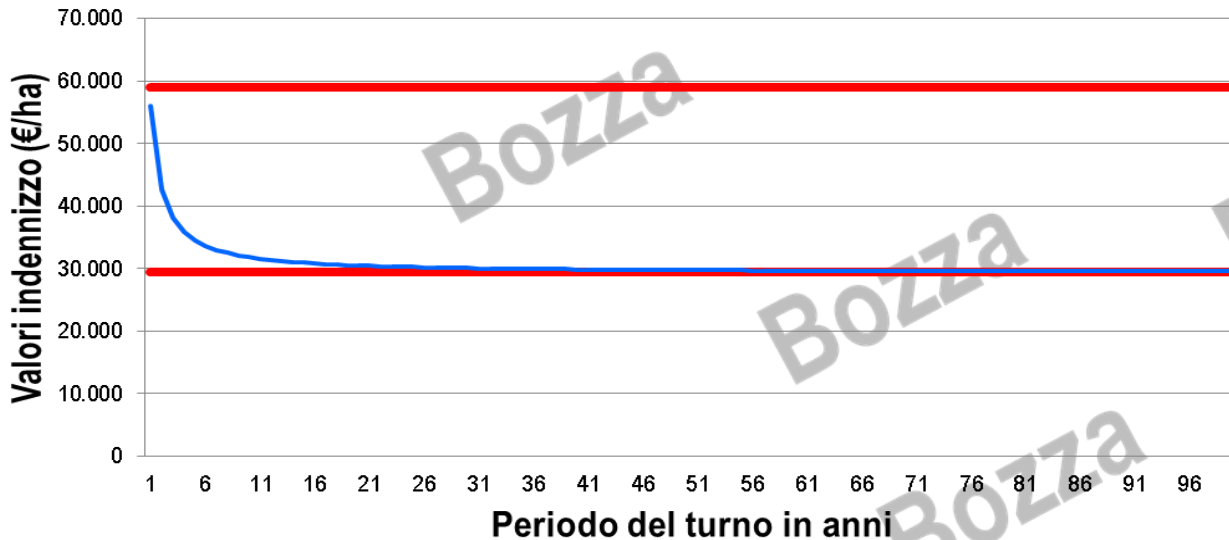
Per il prato è stato considerato un **marginе lordo** annuale di **578 €/ha**.

*Coltura sempre utilizzabile ai fini della servitù di allagamento*



# ESEMPI APPLICATIVI

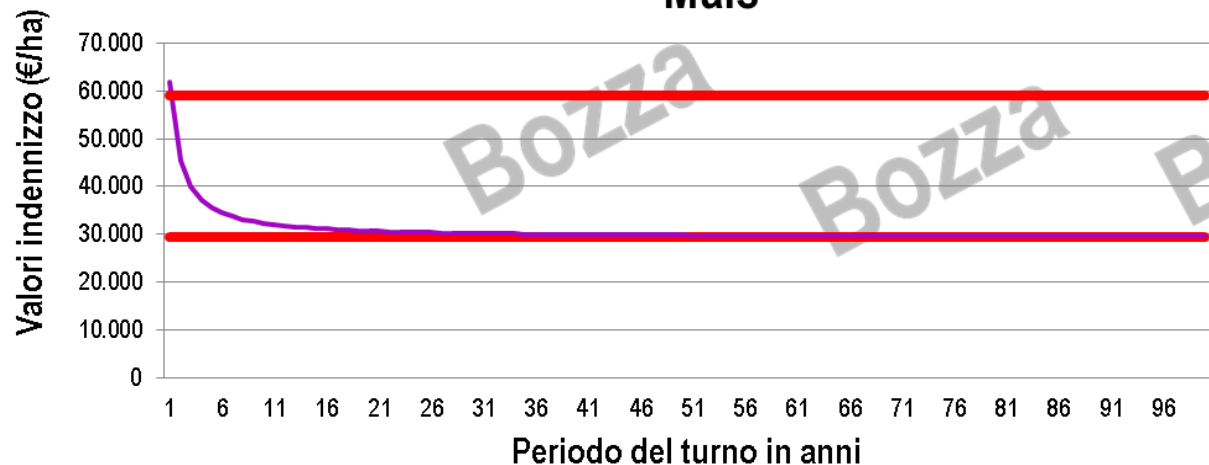
## Frumento



- 2/3 esproprio
- Coeff AGRO+Indennizzo base
- 1/3 esproprio

Per il **frumento tenero** è stato considerato un **marginе lordo** annuale di **796 €/ha**.  
*Coltura sempre utilizzabile ai fini della servitù di allagamento*

## Mais



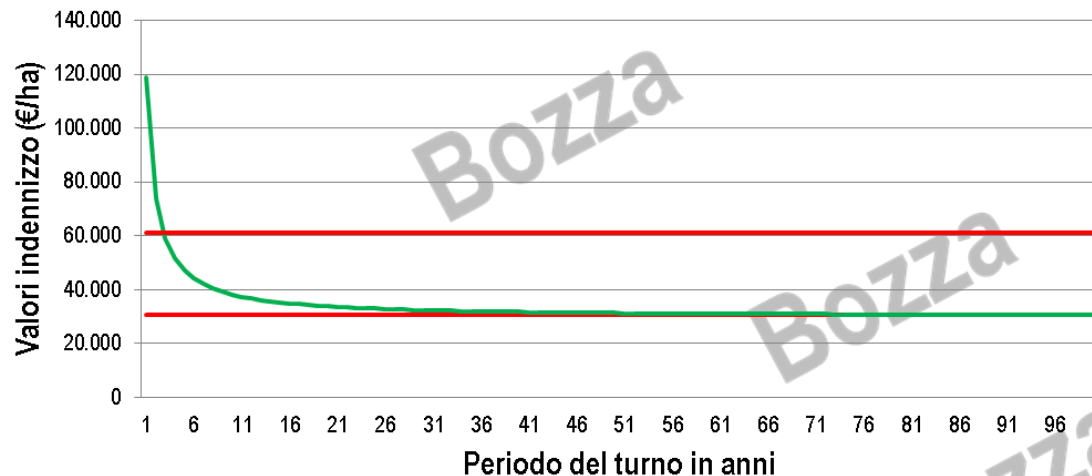
- 2/3 V. esproprio
- coeff. AGRO+indennizzo base
- 1/3 V. esproprio

Per il **mais ibrido** è stato considerato un **marginе lordo** annuale di **970 €/ha**.  
La somma tra l' «indennizzo base» (1/3 V. esp) e il coefficiente «AGRO» è superiore al limite dei 2/3 del V. esproprio per turni inferiori a 2 anni



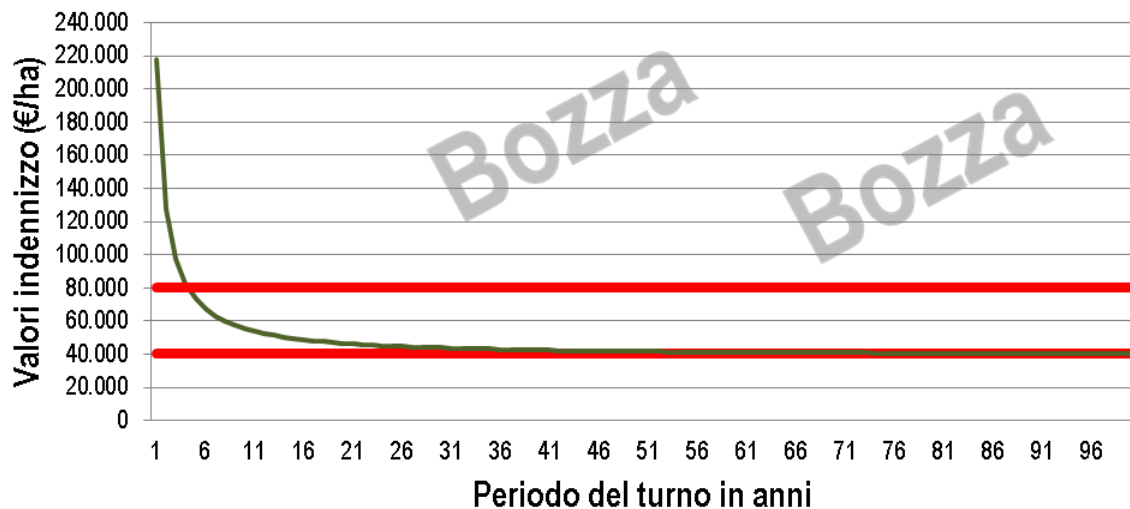
# ESEMPI APPLICATIVI

## Pomodoro



Per il **pomodoro** è stato considerato un  **margine lordo** annuale di **2.654 €/ha**.  
La somma tra l' «indennizzo base» (1/3 V. esp) e il coefficiente «AGRO» è superiore al limite dei 2/3 del V. esproprio per turni inferiori a 3 anni.

## Vigneto



Per il **vigneto** è stato considerato un  **margine lordo** annuale di **5.330 €/ha**.  
La somma tra l' «indennizzo base» (1/3 V. esp) e il coefficiente «AGRO» è superiore al limite dei 2/3 del V. esproprio per turni inferiori a 5 anni.



# PROSPETTIVE E SVILUPPI DELLO STUDIO

1.

Valutazione dell'inserimento di particolari misure di sostegno previste dai **PSR** regionali all'interno del calcolo dell'indennità, come forma di incentivo alla concessione dei terreni per la servitù.

2.

Possibile adozione di strumenti assicurativi ad integrazione dell'indennità corrisposta al fondo servente (PSR).

3.

Valutare con attenzione la durata della servitù in base a:

- Opere necessarie alla realizzazione;
- Stima della frequenza dell'accadimento calamitoso;
- Analisi storica dei danni causati da esondazioni nell'area;
- Nuovi PSC.

4.

Valorizzazione delle opere di sistemazione eseguite dall'ente che ha imposto la servitù. Può verificarsi il caso in cui le opere necessarie alla servitù possono determinare un incremento di valore patrimoniale dei terreni. Al termine del periodo di servitù può essere necessario stimare l'eventuale incremento del patrimonio; quasi equiparabile ad un miglioramento fondiario.

5.

Importanza della ricerca di un accordo negoziale nel caso di servitù per la mutua soddisfazione delle parti.

6.

Attenzione alla scelta del tipo di servitù: allagamento o invaso? Ciascuna merita attente e differenti considerazioni, legate in particolare alla permanenza dell'acqua sul suolo asservito.