



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

Dipartimento di Scienze Agrarie – Università di Bologna



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

# ***Normativa di riferimento e criteri di valutazione per il calcolo dell'indennità per espropri e servitù coattive dall'estimo legale***

## **IL CASO DI TUTELA DEL DANNO AMBIENTALE DA CALAMITA'**



**Bologna –8 maggio 2015**



*Parte prima*

# **Espropriazioni per pubblica utilità**

Indennità per esproprio totale  
Indennità per esproprio parziale

# Principali riferimenti normativi

Riferimenti legislativi	Riferimento	Punti chiave
<u>Legge Fondamentale n. 2359/1865</u>	Art. 39	Indennità di espropriazione corrispondente al «giusto prezzo»
<u>Legge di Napoli n. 2892/1885</u>	Art. 13	l'indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati « <b>alla media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio</b> »
<u>Costituzione della Repubblica italiana 1943</u>	Art. 42 comma 3	« <b>la proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale</b> »
<u>Legge per la casa n. 865/1971</u>	Art. 16	introduzione del <b>Valore Agricolo Medio</b> per aree agricole, aree edificate e aree edificabili
<u>Legge Bucalossi n. 10/1977</u>	Art. 14	
Sentenza <b>Corte Costituzionale n. 5 del 30 gennaio 1980, sono stati dichiarati illegittimi gli art.t. n.16 della Legge n. 865/1971 e n. 14 della Legge 10/1977</b> . Per le aree edificabili sono tornati in vigore i criteri prevista dalla legge fondamentale del 1865 mentre per le aree a destinazione agricola rimaneva operante la legge per la casa.		
<u>Legge Amato n. 359/1992</u>	art. 5 bis del D.L. n. 333/1992	l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata secondo la quanto esposto nella Legge di Napoli, sostituendo ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato
<u>D.P.R. 327/2001 entrato in vigore il 30 giugno 2003</u>	Testo Unico	<b>Riordino complessivo della materia espropriativa</b>
<b>Finanziaria 2008: Legge n. 244/2007 (in seguito alle sentenza n. 348 e la n. 349, entrambe del 24 ottobre 2007)</b>	Art. 2 comma 89	Con riferimento alle <u>aree edificabili</u> , riportano al <u>valore venale</u> sia l'indennità per espropriazione regolare, sia il risarcimento per espropriazione irregolare
<b>Sentenza Corte Costituzionale n. 181/2011</b>		<b><u>Dichiarazione di illegittimità dei VAM come base per il calcolo dell'indennità delle aree non edificabili</u></b>

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

Testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità T.U.E.  
D.P.R. 327/2001 entrato in vigore il 30 giugno 2003

*Riordino complessivo della materia espropriativa, inizialmente non modifica le disposizioni precedenti*



**AREE EDIFICABILI: L. n.359/1992**

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

Numerose sentenze della Corte europea diritti umani (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-bisL. 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**

# Definizioni bibliografiche di valore venale

Food and Agriculture  
Organization

**«PRINCIPIO DI EQUIVALENZA»**  
i soggetti incisi dall'espropriazione  
**non dovrebbero essere né  
arricchiti né impoveriti per  
effetto di questa**



## **«VALORE VENALE»**

È equivalente a quella più ampia  
utilizzata nell'art. 39 della L. n.  
2359/1865 che prevedeva il  
notissimo criterio del **«giusto prezzo»**  
che a giudizio dei periti avrebbe  
avuto l'immobile in una libera  
contrattazione di compravendita»

Testo Unico Espropri

## **«VALORE DI MERCATO»**

**«...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, 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»**

Direttiva 91/674/CEE (ART.  
49)

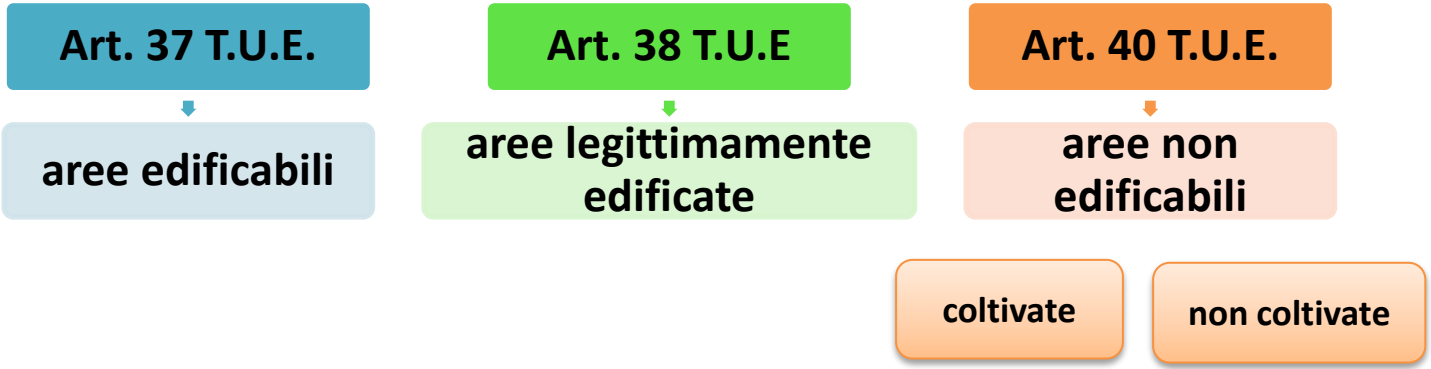
## **«VALORE DI MERCATO»**

**«è l'ammontare stimato per il quale un  
determinato immobile può essere  
compravenduto alla data della valutazione  
tra un acquirente e un venditore,  
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»**

International Valuation  
Standards Council (IVSC)

# Schema di sintesi soggetti e indennità

Il Testo Unico differenzia la definizione dell'indennità di espropriazione



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



# Procedura di esproprio

Approvazione del piano urbanistico o di una variante urbanistica (Art. 9)

Approvazione del progetto definitivo o approvazione dello strumento urbanistico (Art. 12)

A cura di Enti Locali, U.T.E., commissione provinciale (Art. 20 comma 3)

**VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO (durata 5 anni)**

**DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA'**

**COMPILAZIONE ELENCO BENI DA ESPROPRIARE**

**DETERMINAZIONE INDENNITA' PROVVISORIA**

Comunicazione ai proprietari (Art. 11)

Se non è previsto il termine entro il quale emanare il decreto di esproprio, esso deve essere emanato entro 5 anni, con eventuale proroga dei termini. (Art. 13)

Notifica ai proprietari. I proprietari hanno 30 giorni per comunicare le proprie osservazioni (Art. 20 comma 1).

**ACCETTAZIONE**

30 giorni per comunicare la condivisione.  
DICHIARAZIONE IRREVOCABILE

**Cessione volontaria)**

**Pagamento con maggiorazioni**  
(previa certificazione di proprietà, con acconto dell'80%)

E' possibile procedere all'immissione nel possesso prima dell'emanazione del decreto di esproprio su liquidazione dell'80% dell'indennità.

**IMMISSIONE IN POSSESSO**

**NON ACCETTAZIONE**

VALIDA ANCHE IN CASO DI SILENZIO

Deposito somma presso la Cassa Depositi e prestiti spa, senza maggiorazioni

**DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DEFINITIVA**

**Si**

Richiesta al proprietario di avvalersi di tecnici

**No**

Indennità definita dai 3 tecnici (uno designato dal proprietario)

Indennità definita dalla Commissione

**ACCETTAZIONE**

**NON ACCETTAZIONE**

**ACCETTAZIONE**

Eventuale integrazione nella Cassa depositi e prestiti

**OPPOSIZIONE ALLA STIMA**

**PAGAMENTO INDENNITA'**

**DECRETO DI ESPROPRIO**

# Procedura di esproprio

## VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

L'opera deve essere inserita nel piano urbanistico vigente con esatta localizzazione, in alternativa deve essere predisposta una variante urbanistica. I proprietari devono essere informati attraverso comunicazione almeno venti giorni prima dell'approvazione della delibera di consiglio e in questo tempo il proprietario può presentare le sue osservazioni.

**Il vincolo preordinato all'esproprio ha una durata di 5 anni.**

## DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA'

Solitamente coincide con l'approvazione del progetto definitivo.

L'avviso dell'avvio del procedimento deve essere notificato ai proprietari trenta giorni prima per effettuare le osservazioni sul progetto prima dell'approvazione

## DETERMINAZIONE INDENNITA' PROVVISORIA

Da quando viene notificata il proprietario ha trenta giorni di tempo per accettarla o rifiutarla (il silenzio equivale a rifiuto).

### L'INDENNITA' VIENE ACCETTATA

Il proprietario, oltre alle maggiorazioni previste dall'art. 45, ha diritto a ricevere un acconto pari all'80% della somma prima dell'immissione in possesso delle aree; a seguito di frazionamento l'iter si conclude con cessione volontaria mediante stipula atto notarile o emissione decreto di esproprio.

### L'INDENNITA' NON VIENE ACCETTATA

L'ente espropriante dispone il deposito della somma presso la Cassa Depositi e Prestiti ed emette il decreto di esproprio. Al proprietario viene chiesto se intende avvalersi della Terna di tecnici o, in mancanza, si chiede la determinazione dell'indennità definitiva alla Commissione Provinciale Espropri. Il proprietario può fare opposizione alla stima definitiva in Corte d'Appello

## IL DECRETO DI ESPROPRIO

**Il decreto di esproprio può essere emanato solo se:**

- a)** 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;
- b)** vi sia stata la dichiarazione di pubblica utilità (il decreto di esproprio deve essere emanato entro 5 anni dalla dichiarazione stessa)
- c)** sia stata determinata, anche se in via provvisoria, l'indennità di esproprio.

«L'esecuzione del decreto di esproprio ha luogo per iniziativa dell'autorità espropriante o del suo beneficiario, con il verbale di immissione in possesso, entro il termine perentorio di due anni» (Art. 24 comma 1)



# AREE EDIFICABILI

## Sintesi articolo 37 (T.U.E): determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile

SOGGETTO/ INDENNITA'	<i>PROPRIETARIO DC o IATP</i>	<i>PROPRIETARIO NON DC o IATP</i>	<i>AFFITTUARIO, MEZZADRO, ETC</i>
PROVVISORIA	Valore venale (Vv) (in caso di I.R.E.S.: 0,75 Vv)	Valore venale (Vv) (in caso di I.R.E.S.: 0,75 Vv)	-----
CESSIONE VOLONTARIA	<b>1,1 Vv</b> (in caso di I.R.E.S. 0,75 * 1,1 Vv) <b>+ 1 VAM</b>	<b>1,1 Vv</b> (in caso di I.R.E.S. 0,75 * 1,1 Vv)	<b>1 VAM</b>
DEFINITIVA	<b>Vv o Vv*1,1</b> (se l'i. provvisoria risulta inferiore agli 8/10 dell'i. definitiva) (in caso di I.R.E.S.: 0,75 Vv o 0,75 * 1,1 Vv) <b>+ 1 VAM</b>	<b>Vv o Vv*1,1</b> (se l'i. provvisoria risulta inferiore agli 8/10 dell'i. definitiva) (in caso di I.R.E.S.: 0,75 Vv o 0,75 * 1,1 Vv)	<b>1 VAM</b>

## Sintesi art. 38 (T.U.E): Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area legittimamente edificata

<b>AREA/ INDENNITA'</b>	<b>LEGITTIMAMENTE EDIFICATA</b>	<b>ILLEGITTIMAMENTE EDIFICATA</b>
<b>PROVVISORIA</b>	<b>Valore venale della costruzione (compresa l'area)</b>	<b>Valore venale della sola area di sedime</b>
<b>CESSIONE VOLONTARIA</b>	<b>Valore venale della costruzione (compresa l'area)</b>	<b>Valore venale della sola area di sedime</b>
<b>DEFINITIVA</b>	<b>Valore venale della costruzione (compresa l'area)</b>	<b>Valore venale della sola area di sedime</b>

Fonte: Ns elaborazione da T.U.E.

# AREE NON EDIFICABILI

## Art. 40

1. 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.

2. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al **valore agricolo medio** corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.

3. Per l'offerta da formulare ai sensi dell'articolo 20, comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il criterio del **valore agricolo medio** di cui all'articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare.

**Con la Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati dichiarati incostituzionali i commi 2° e 3° dell'art. 40.**

**i VAM ancora utilizzati come indennità aggiuntiva risultano:**

**VAM previsto dall'art. 37, 9° comma, D.P.R.** →

**AREA EDIFICABILE:** al proprietario coltivatore, al fittavolo, al mezzadro o al partecipante

**VAM previsto dall'art. 40, 4° comma, D.P.R.** →

**AREA NON EDIFICABILE:** proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale

**VAM previsto dall'art. 42 D.P.R.** →

**AREA NON EDIFICABILE:** al fittavolo, al mezzadro o al partecipante

# AREE NON EDIFICABILI

## Disposizioni generali - **cessione bonaria**

### Art. 45

#### 2. Il corrispettivo dell'atto di cessione:

(...)

c) se riguarda **un'area non edificabile**, è calcolato aumentando del cinquanta per cento l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3;

d) se riguarda **un'area non edificabile**, coltivata direttamente dal proprietario, è calcolato moltiplicando per tre l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3. In tale caso non compete l'indennità aggiuntiva di cui all'articolo 40, comma 4.

**Il comma 3 dell'articolo 40 è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo con Sentenza del 07/06/2011 n. 181**

**Vuoto normativo**

**Corte dei Conti del FVG, Deliberazione n. 29, del 21 marzo 2012**

«**(...)il Collegio ritiene che non si possa continuare ad applicare le maggiorazioni previste dalle norme, sostituendo “sic et simpliciter” il parametro assunto dal legislatore come base di calcolo (il valore agricolo medio) con i criteri per la determinazione dell’indennità di espropriazione scaturenti dalla declaratoria di illegittimità costituzionale.** Ciò in quanto le maggiorazioni di cui alle lett. c e d erano state previste per neutralizzare almeno in parte, in un’ottica incentivante, i criteri riduttivi di un valore estimativo (il V.A.M.) che non è più utilizzabile per il calcolo del corrispettivo, in seguito alla declaratoria di illegittimità del comma 3, dell’art. 40»

# AREE NON EDIFICABILI

Sintesi dell'articolo 40 (T.U.E.): determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area non edificabile coltivata

<b>SOGGETTO/ INDENNITA'</b>	<b>PROPRIETARIO DC o IATP</b>	<b>PROPRIETARIO <u>NON</u> DC o IATP</b>	<b>AFFITTUARIO, MEZZADRO, altro</b>
<b>PROVVISORIA</b>	<b>VALORE AGRICOLO</b>	<b>VALORE AGRICOLO</b>	
<b>CESSIONE VOLONTARIA</b>	<b>VALORE AGRICOLO + 1 VAM</b>	<b>VALORE AGRICOLO</b>	<b>1 VAM</b>
<b>DEFINITIVA</b>	<b>VALORE AGRICOLO + 1 VAM</b>	<b>VALORE AGRICOLO</b>	<b>1 VAM</b>

**Fonte:** Ns elaborazioni dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 e della deliberazione della Corte dei Conti n. 29 del 21 marzo 2012.

**Sintesi dell'articolo 40 (T.U.E.): determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area non edificabile e non coltivata**

<b>SOGGETTO</b>	<b>PROPRIETARIO DC o IATP</b>	<b>PROPRIETARIO <u>NON</u> DC o IATP</b>	<b>AFFITTUARIO, MEZZADRO, altro</b>
<b>PROVVISORIA</b>	<b>VALORE VENALE</b>	<b>VALORE VENALE</b>	<b>---</b>
<b>CESSIONE VOLONTARIA</b>	<b>VALORE VENALE</b>	<b>VALORE VENALE</b>	<b>---</b>
<b>DEFINITIVA</b>	<b>VALORE VENALE</b>	<b>VALORE VENALE</b>	<b>---</b>

**Fonte:** Ns elaborazioni dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 e della deliberazione della Corte dei Conti n. 29 del 21 marzo 2012.

## Indennità nel caso di **esproprio parziale**: applicazione del *valore complementare* per la perdita di valore

Riferimento normativo	Caratteristiche
<b>D.P.R. 327/2001 (T.U.E.)</b> (in vigore il 30 giugno 2003) <b>Articolo 33 (e segg.)</b>	il valore della parte soggetta a esproprio deve essere “ <b>determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore</b> ”. Allo stesso modo “ <b>Se dall'esecuzione dell'opera deriva un vantaggio immediato e speciale alla parte non espropriata del bene, dalla somma relativa al valore della parte espropriata è detratto l'importo corrispondente al medesimo vantaggio</b> ”
<b>Suprema Corte di Cassazione</b> sentenza 24 settembre 2007 <b>19570</b>	«...L'espropriazione parziale, per la quale l'indennità va determinata sulla base della differenza fra il valore dell'unico bene prima dell'espropriazione ed il valore della porzione residua,..., si verifica quando la vicenda ablativa investa parte di un complesso immobiliare...»
<b>Suprema Corte di Cassazione</b> <b>1928/99</b>	«...L'indennità per l'ablazione parziale copre, in ogni caso, qualsiasi danno, diretto ed indiretto, conseguente all'esproprio, quale, ad esempio, quello derivante dall'inclusione e/o divisione del suolo dell'espropriato...»
<b>Suprema Corte di Cassazione</b> <b>17112/2004</b>	«...l'indennità di espropriazione va determinata sulla base del valore agricolo con riferimento alle colture effettivamente praticate nel fondo espropriato, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola e va liquidata tenendo conto dell'incidenza dell'espropriazione sul valore dell'azienda nel suo insieme...»

Fonte: Ns elaborazione da T.U.E. e sentenze successive



*Parte seconda*

# **Servitù prediali**

Servitù da acquedotto

Servitù di scarico

Servitù da allagamento



# Caratteristiche delle servitù prediali

<b>CLASSIFICAZIONE GIURIDICA</b>	<b>Volontarie</b>	Contratto, testamento, usucapione, destinazione padre di famiglia
	<b>Coattive</b>	Sentenza autorità giudiziaria o amministrativa
<b>EFFETTI SUL FONDO</b>	<b>Affermative</b>	Consistenti nel diritto di usare del fondo servente
	<b>Negative</b>	Consistenti nel diritto di impedire al proprietario l'uso
<b>MODALITA' DI ESERCIZIO</b>	<b>Continue</b>	Non necessitano il fatto dell'uomo
	<b>Discontinue</b>	L'esercizio richiede il fatto dell'uomo
<b>NATURA FISICA</b>	<b>Apparenti</b>	Visibili
	<b>Non apparenti</b>	Non visibili
<b>MODALITA' DI COSTITUZIONE</b>	<b>Usucapione</b>	A seguito del diritto continuato per 20 anni
	<b>Destinazione del padre di famiglia</b>	In base a una normativa speciale
	<b>Contratto</b>	Atto pubblico o scrittura privata (trascritta)
	<b>Disposizione di legge</b>	Sentenza giudiziaria o provvedimento amministrativo
<b>DURATA</b>	<b>Temporanee</b>	<b>Durata è inferiore a 9 anni</b>
	<b>Permanenti</b>	<b>Durata è superiore a 9 anni</b>
<b>ESTINZIONE</b>	<b>Confusione</b>	Quando una sola persona riunisce le 2 proprietà
	<b>Prescrizione</b>	Se non viene esercitata per almeno 20 anni
	<b>Scadenza termini</b>	Nel caso di servitù temporanee

## Spese a carico del fondo dominante

**OBBLIGHI A CARICO DEL  
FONDO DOMINANTE:**

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

**SPESE** INERENTI ALLA  
COSTITUZIONE DELLA  
SERVITU'

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



**INDENNITA' DI SERVITU'**



Valore del terreno  
asservito



Eventuali danni  
alle colture



Eventuali danni  
legati alla  
gestione

## Schema riassuntivo del passaggio da servitù temporanea a permanente

**Nel caso di servitù temporanea (inferiore a 9 anni di durata) l'indennità è pari a  $\frac{1}{2}$  di quella permanente**

**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.

**ad esclusione dei danni diretti che vanno sempre risarciti totalmente a parte**

# (1) Stima dell'indennità per servitù di acquedotto

*L'art. 1033 dispone che il proprietario è tenuto a dare passaggio per i suoi fondi alle acque di ogni specie che si vogliono condurre da parte di chi ha, anche solo temporaneamente, il diritto di utilizzarle per i bisogni della vita o per usi agrari o industriali, a condizione che il beneficiario della servitù':*

- provveda alla costruzione dell'acquedotto (art. 1034);
- non arrechi danno e alterazione degli acquedotti preesistenti (art. 1035);
- osservi, nell'attraversamento di strade o corsi di acque, le leggi e i regolamenti relativi (art. 1036);
- dimostri di poter disporre dell'acqua durante il tempo per cui chiede il passaggio (art. 1037).

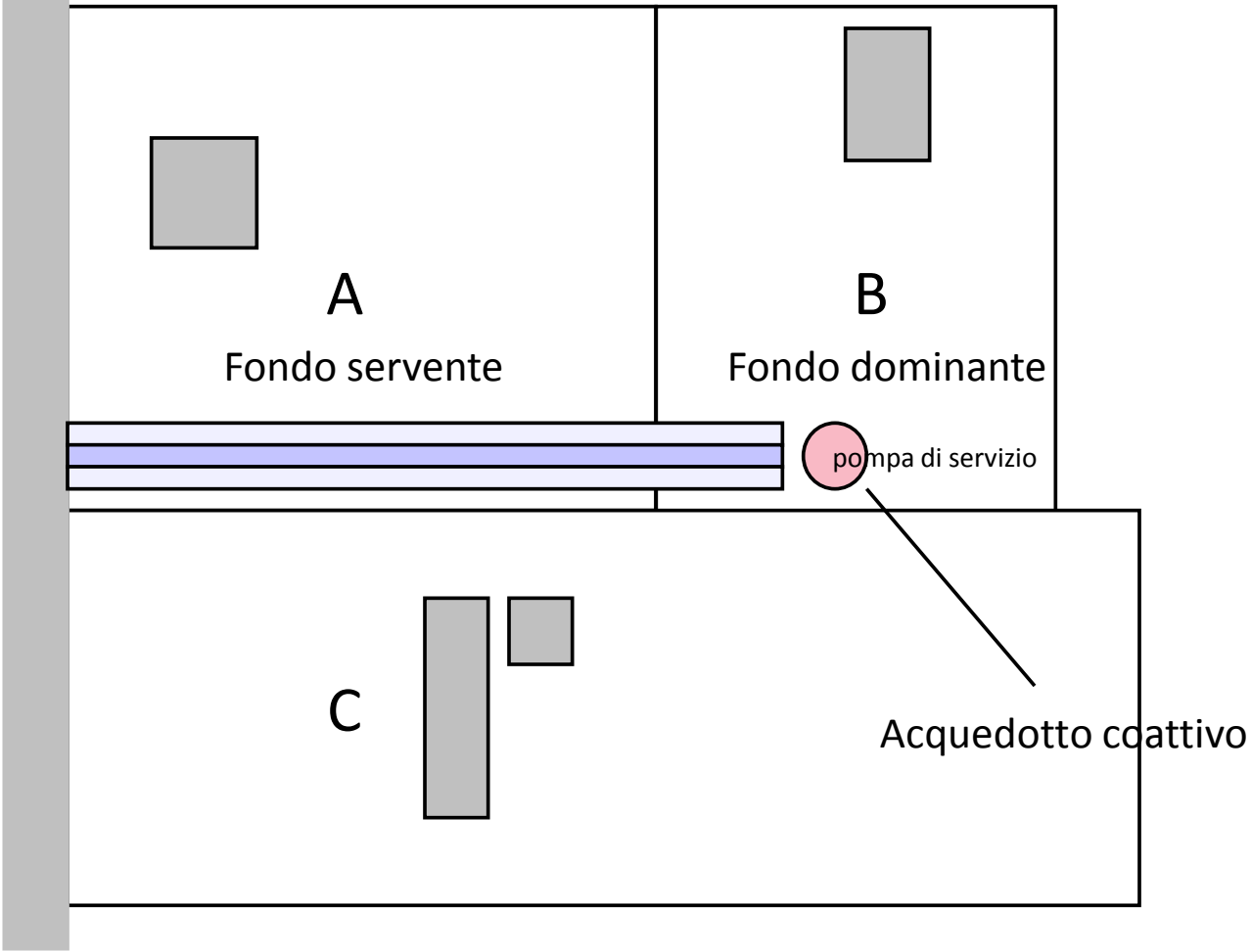
L'indennizzo spettante al proprietario del fondo **servente**, da **liquidare prima della costruzione** dell'acquedotto, deve comprendere (**art. 1038**):

**il valore dei terreni da occupare, maggiorato della capitalizzazione delle imposte e degli altri carichi inerenti al fondo;**

**la metà del valore, maggiorato della capitalizzazione delle imposte e degli altri carichi inerenti al fondo, dei terreni occupati da materiali di spurgo;**

**i danni, ivi compresi quelli derivanti dalla separazione in due o più parti o da altro deterioramento del fondo da intersecare.**

# Adduzione d'acqua pubblica provinciale



## A) INDENNITA'

- 1. Valore del terreno occupato dall'acquedotto
- 2. Capitalizzazione degli oneri e delle imposte

## B) INDENNITA'

- 1. 1/2 valore del terreno occupato da materiale di spurgo
- 2. Capitalizzazione degli oneri e delle imposte

## C) INDENNITA'

- 1. Danni causati dalla posa dell'opera
- 2. Danni di gestione
- 3. Stima dei frutti pendenti

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)

In formula:

$$I = \left( Vm_1 + \frac{Tr_1}{r} \right) + \frac{1}{2} \cdot \left( Vm_2 + \frac{Tr_2}{r} \right) + Int + Fp + D$$

dove:

Vm= valore di mercato; Tr = tributi; Int = danni da intersecazione; Fp= frutti pendenti; D= danni al fondo.

Se si intende rendere permanente il passaggio temporaneo è necessario **pagare l'altra metà** del valore, con l'ulteriore pagamento degli interessi legali dal giorno in cui è stato esercitato il diritto.

Se il **proprietario servente pone a disposizione il proprio acquedotto**, l'indennizzo va determinato avuto riguardo all'acqua che è stata introdotta, al valore dell'acquedotto alle opere che si rendono necessarie per il nuovo passaggio e alle maggiori spese di manutenzione.



Lo **scarico coattivo** viene indennizzato nella stessa misura dell'acquedotto coattivo, in quanto con l'art. 1043 si applicano le stesse disposizioni.

Ad analoghi criteri di determinazione dell'indennizzo previste dall'art. 1038 si ispirano anche le servitù relative all'**appoggio ed infissione di chiusa** (art. 1047), e alla **somministrazione coattiva di acque** ad un edificio o ad un fondo (artt. 1049 e 1050).

## (2) Stima dell'indennità per servitù di allagamento

### Leggi Regionali:

- L.R. n. 67/2003 della Regione Toscana
- L.R. n. 20/2007 della Regione Veneto



### 1) L.R. n. 67/2003 della Regione Toscana

#### **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.(...)



## Modello di stima dell'indennità per servitù da allagamento

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

dove:

**V<sub>ci</sub>** = Valore dell'indennità da corrispondere:

**V<sub>ei</sub>** = Valore omnicomprensivo che sarebbe stato corrisposto in caso di esproprio (compreso quindi: valore terreno, accordo bonario, affittuario, soprassuolo, ecc.)

Coefficienti di determinazione per **parametro A**:

**a1**: la funzione del tempo di ritorno dell'allagamento;

**a2**: il battente dell'allagamento;

**a3**: la durata dell'allagamento.

Il parametro "A" può assumere valori compresi tra 0 e 1 e concorre, in questo modo, a determinare parte dell'indennità complessiva.

## 2) L.R. n. 20/2007 della Regione Veneto

L'articolo 3 della **Legge 20/2007 della Regione Veneto** (Disposizioni di riordino e semplificazione normativa – collegato alla legge finanziaria 2006 in materia di difesa del suolo, lavori pubblici e ambiente), al comma 3 afferma che:

“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 **non superi i due terzi dell'indennità di esproprio calcolata per la medesima area a termini della normativa in materia di espropriazione.**

**Esempio:** «L'indennizzo spettante al proprietario per il deprezzamento del bene (Iv), 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 (Id), 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**»

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 «**giusto prezzo** 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

«**...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**, 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

«**è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore**, 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»

## 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».

## Stima della riduzione del valore del fondo

**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:**

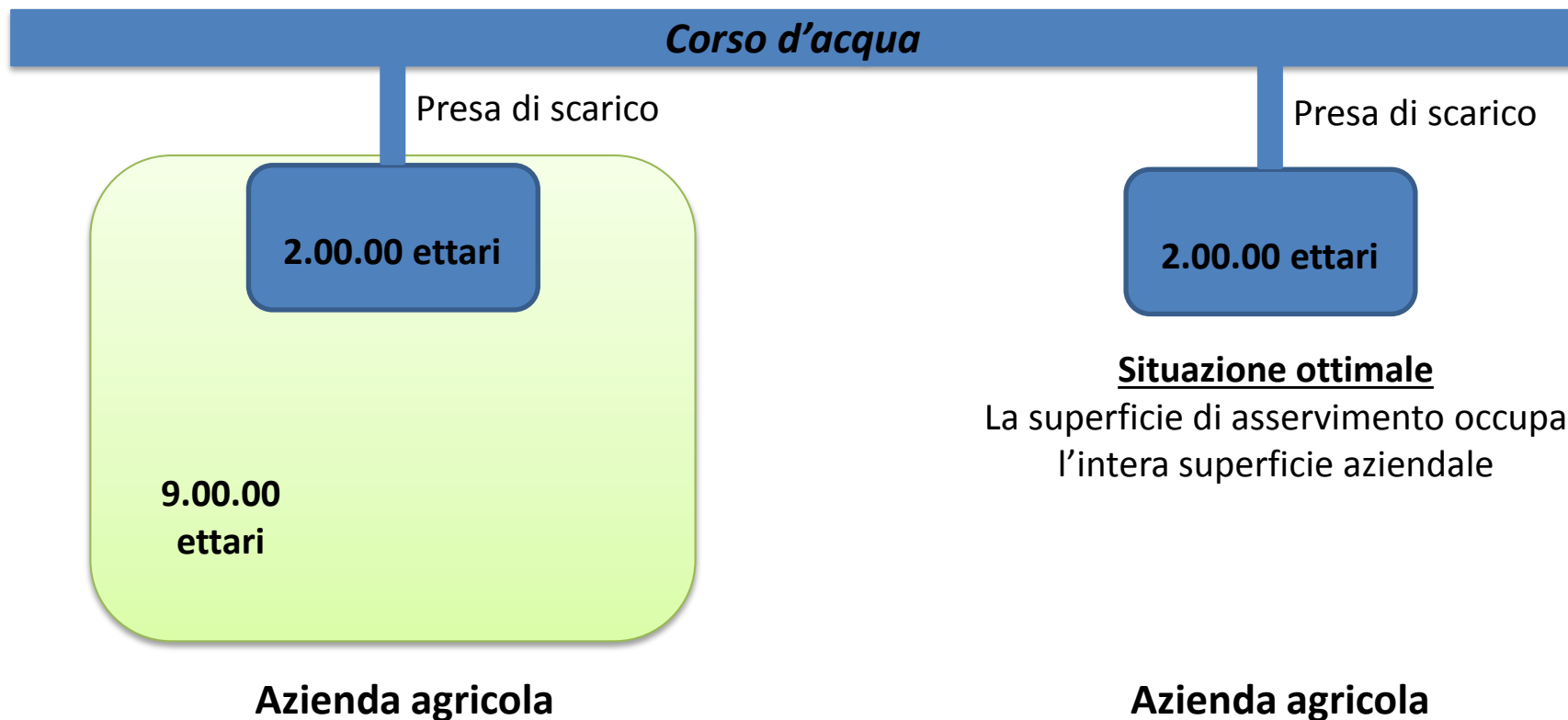
determinazione attuabile solo per differenza tra il valore di mercato del bene intero e quello della parte residua, concepita staccata e separatamente vendibile  
(Michieli, 2002)

### **Principio dell'ESTIMO:**

Valutazione della perdita di valore del bene oggetto di stima attraverso la differenza tra Valore ANTE e Valore POST

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.

*Esempio di costituzione della servitù da allagamento*



# Modello di calcolo dell'indennizzo

## Limiti di riferimento

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

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

Tr = tributi

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

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

**Aggiunte:**

- Espianto, calpestio del terreno, ecc.

**Detrazioni:**

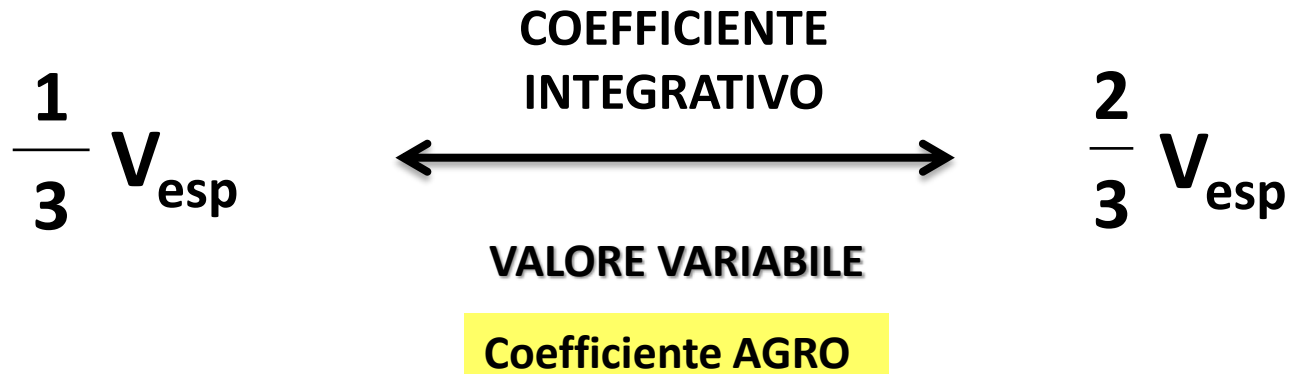
- miglioramenti al fondo

$V_{\text{esp}}$  = **valore di esproprio**

Definito dalla legge e omnicomprensivo (valore terreno, accordo bonario, affittuario, soprassuolo ecc.)

+

# Applicazione del coefficiente «Agro»



**DANNO PRESUNTO ALLA NORMALE GESTIONE  
AGRICOLA DEL FONDO SERVENTE**

Il danno «agro» è calcolato in base al tipo di coltura praticato ed al tempo di ritorno dell'evento calamitoso (in questo caso l'impiego per allagamento dell'area).

*Esempio*

$$\text{Margine lordo colturale} \cdot \frac{1}{q^n - 1}$$

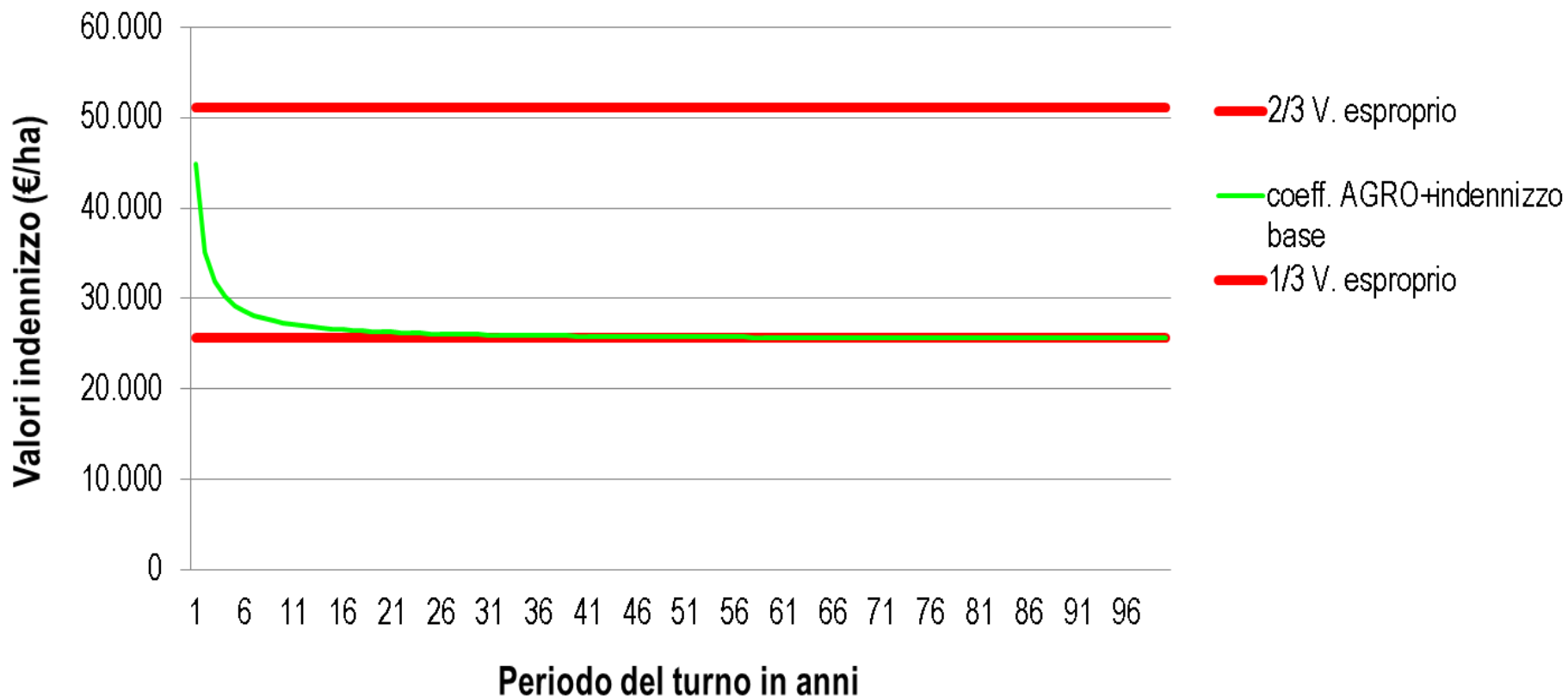
**Frequenza di allagamento**

- Se è elevata, «n» è contenuto ed il danno aumenta;
- Se è bassa, «n» è elevato ed il danno diminuisce



# Applicazione del coefficiente «agro»: alcuni casi colturali

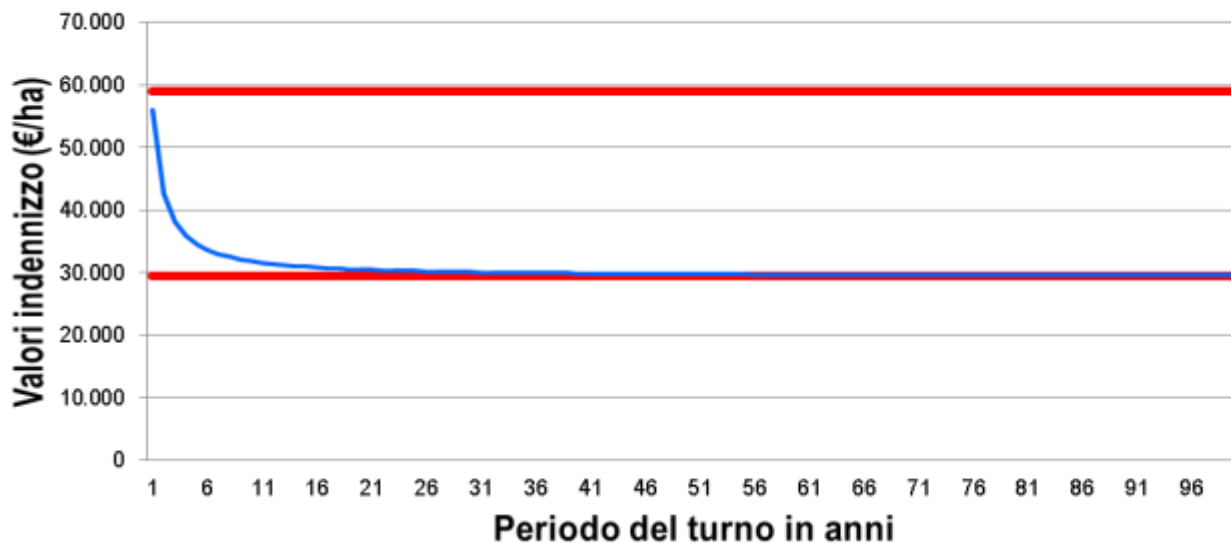
## Prati e pascoli



Per il prato è stato considerato un margine lordo annuale di **578 euro/ha.**

**Coltura sempre utilizzabile ai fini della servitù di allagamento**

## Frumento



— 2/3 esproprio

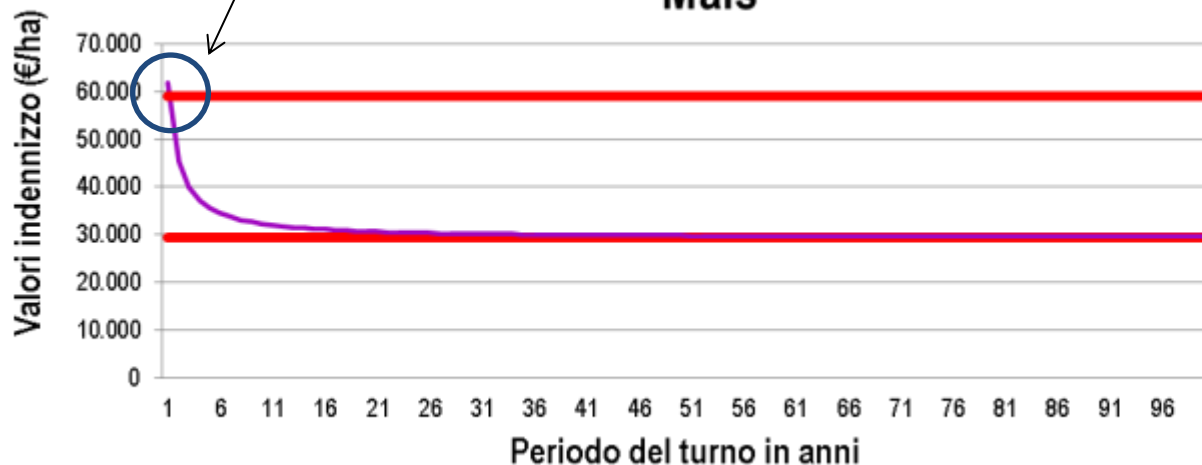
— Coeff AGRO+Indennizzo base

— 1/3 esproprio

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

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

## Mais



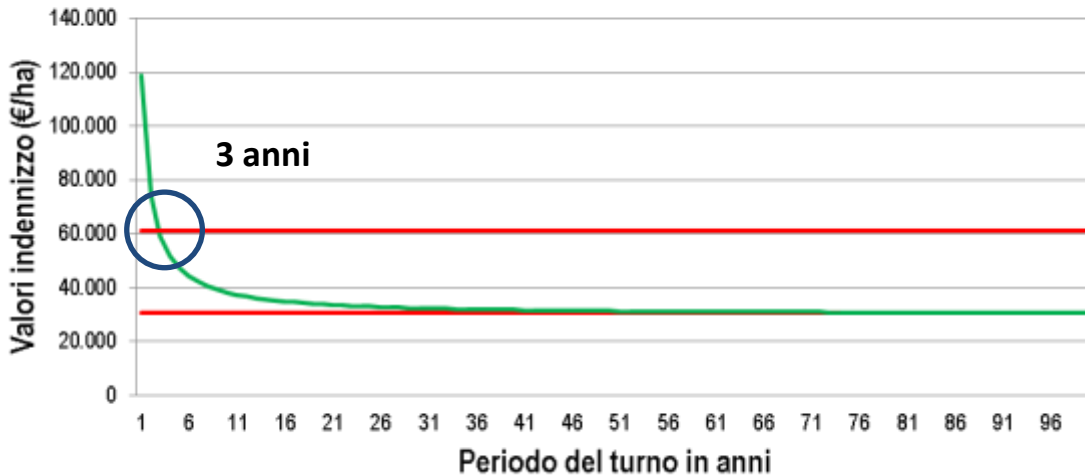
— 2/3 V. esproprio

— coeff. AGRO+indennizzo base

— 1/3 V. esproprio

Per il **mais ibrido** è stato considerato un  **margine lordo** annuale di **970 euro/ha**.

## Pomodoro



— 2/3 V. esproprio

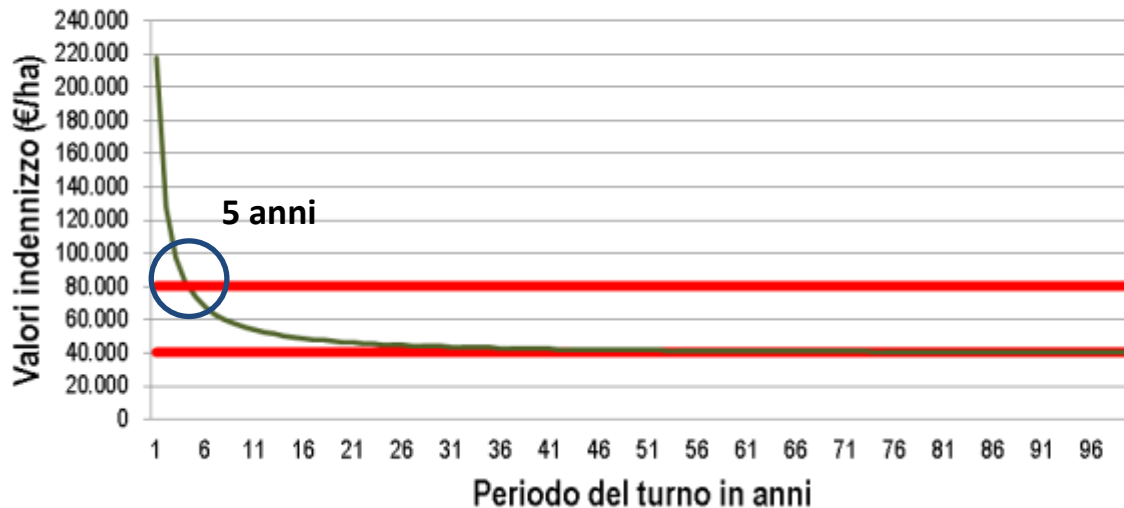
— coeff. AGRO+Indennizzo base

— 1/3 V. esproprio

Per il **pomodoro** è stato considerato un **marginale lordo** annuale di **2.654 euro/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



— 1/3 V. esproprio

— coeff. AGRO+indennizzo base

— 2/3 V. esproprio

Per il **vigneto** è stato considerato un **marginale lordo** annuale di **5.330 euro/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.**

## Alcune riflessioni di sintesi

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 (misura 10 PSR E-R).

2.

Possibile adozione di strumenti assicurativi ad integrazione dell'indennità corrisposta al fondo servente tramite i nuovi **PSR** (misura 5 PSR E-R).

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.**

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.

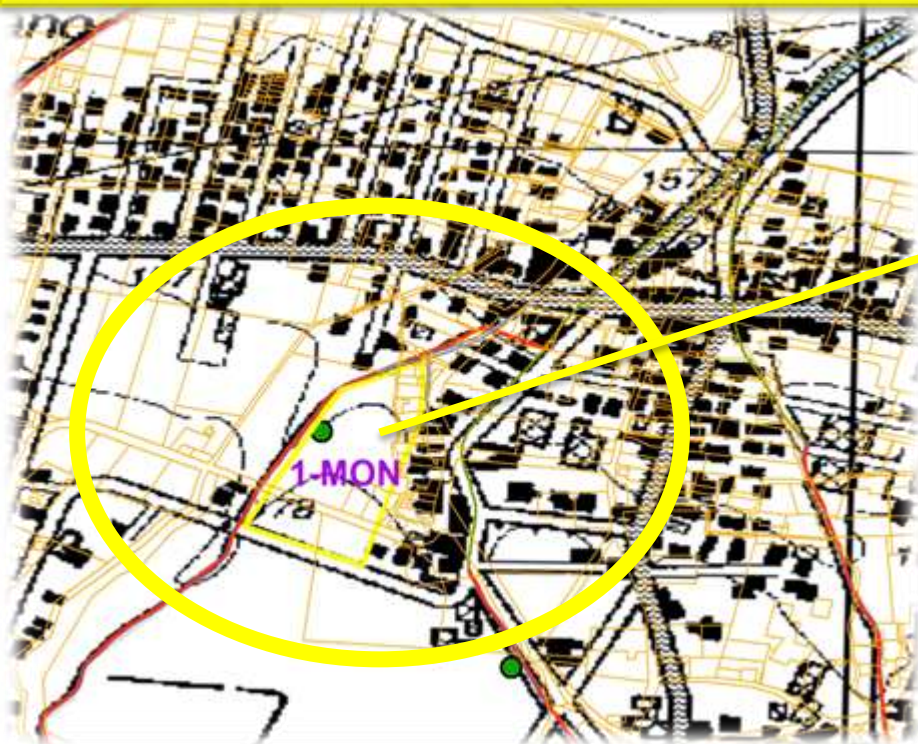


*Parte terza*

# Casi di studio

Applicazione dei modelli di calcolo estimativo per tipologie distinte

# Particella 1 - MON



**SUPERFICIE PARTICELLA  
CONSIDERATA  
01.98.00 ha**

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

<b>REGIONE</b>	Emilia Romagna
<b>PROVINCIA</b>	REGGIO EMILIA
<b>COMUNE</b>	Quattro Castella
<b>REGIONE AGRARIA</b>	Regione Agraria 3A
<b>ZONA ALTIMETRICA</b>	pianura

## CARATTERISTICHE PARTICELLA

<b>DESTINAZIONE</b>	Non edificabile coltivata
<b>CATEGORIA CULTURALE</b>	Seminativi-ortofloricole
<b>CLASSE COLTURA</b>	Seminativo irriguo
<b>COLTURA PREVALENTE</b>	Frumento tenero
<b>TIPO DI TERRENO</b>	Medio impasto

## Esempio di area



# Particella 1 - MON

## DEFINIZIONE DEL VALORE DI ESPROPRIO

	DESCRIZIONE	euro/ha
Valore Agricolo Medio	VAM SEMINATIVO IRRIGUO (euro/ha)	21.400,00
Valore INEA	VALORE FONDIARIO (euro/ha)	49.493,75
	<b>INDENNITA' DI ESPROPRIO (euro/ha)</b>	<b>70.893,75</b>
		euro
<b>PARTICELLA 1 -MON 01.98.00 HA</b>	<b>INDENNITA' DI ESPROPRIO</b>	<b>140.267,86</b>

# Particella 1 - MON

## DEFINIZIONE DEL VALORE DI SERVITÙ

Al fin dell'analisi sono state considerate diverse ipotesi:

- 1 Servitù temporanea, della durata di **9 anni**, con frequenza di allagamento annuale
- 2 Servitù permanente, con frequenza di allagamento annuale
- 3 Servitù permanente, con frequenza di allagamento ogni **5 anni**
- 4 Servitù permanente, con frequenza di allagamento ogni **10 anni**
- 5 Servitù permanente, con frequenza di allagamento ogni **20 anni**



# Particella 1 - MON

## DEFINIZIONE DEL VALORE DELLA SERVITU'

$$\frac{1}{3} V_{esp}$$

COEFFICIENTE INTEGRATIVO

$$\frac{2}{3} V_{esp}$$

VALORE VARIABILE

Coefficiente AGRO

VALORE INDENNITA' DI ESPROPRIO  
(euro/ha)

VALORE INDENNITA' DI ESPROPRIO  
(euro/ha)

SEMINATIVO IRRIGUO **70.893,75**

SEMINATIVO IRRIGUO **70.893,75**

Varia per le ipotesi considerate

**23.631,25 euro/ha**

**47.262,50 euro/ha**

Valore coefficiente  
AGRO  
euro/ha

1	AGRO-FRUMENTO	6.707,37	Temporanea/allagamento annuo
2	AGRO-FRUMENTO	33.659,43	Permanente/allagamento annuo
3	AGRO-FRUMENTO	6.403,60	Permanente/turno ogni 5 anni
4	AGRO-FRUMENTO	3.004,40	Permanente/turno ogni 10 anni
5	AGRO-FRUMENTO	1.317,67	Permanente/turno ogni 20 anni

# Particella 1 - MON

	PRIMA IPOTESI	SECONDA IPOTESI
COLTURA	Frumento tenero (*)	Frumento tenero (*)
SUPERFICIE PARTICELLA (ha)	1,98	1,98
TIPO DI SERVITU'	TEMPORANEA	PERMANENTE
FREQUENZA ALLAGAMENTO (anni)	1	1
NUMERO TURNI	9	0



	euro	euro
VALORE DI ESPROPRIO	140.267,86	140.267,86
INDENNIZZO PER DEPREZZAMENTO	23.377,98	46.755,95
INDENNIZZO PER DANNO	13.270,96	66.597,35
<b>INDENNIZZO TOTALE</b>	<b>36.648,94</b>	<b>113.353,30</b>

LIMITE MASSIMO DI INDENNIZZO = 93.511,91 euro



**VALORE NON ACCETTABILE**

(\*) Margine Lordo = 796 euro/ha (dati RICA)

# Particella 1 - MON

	TERZA IPOTESI	QUARTA IPOTESI	QUINTA IPOTESI
COLTURA	Frumento tenero (*)	Frumento tenero (*)	Frumento tenero (*)
SUPERFICIE PARTICELLA (ha)	1,98	1,98	1,98
TIPO DI SERVITU'	PERMANENTE	PERMANENTE	PERMANENTE
FREQUENZA ALLAGAMENTO (anni)	5	10	20
NUMERO TURNI	0	0	0
	euro	euro	euro
VALORE DI ESPROPRIO	140.267,86	140.267,86	140.267,86
INDENNIZZO PER DEPREZZAMENTO	46.755,95	46.755,95	46.755,95
INDENNIZZO PER DANNO	12.669,94	5.944,40	2.607,10
INDENNIZZO TOTALE	59.425,89	52.700,35	49.363,05

Tutti i valori sono all'interno dell'intervallo individuato

Limiti di riferimento

46.755,95 euro ≤ **Valore servitù** ≤ 93.511,91 euro

(\*) Margine Lordo = 796 euro/ha (dati RICA)

# Particella 1 - MON

## DATI DI RIEPILOGO

SUPERFICIE PARTICELLA  
CONSIDERATA  
01.98.00 ha

Valore indennità di esproprio

140.267,86 euro

1

Servitù temporanea (9anni) con  
frequenza di allagamento annuale

36.648,94 euro

2

Servitù permanente, con frequenza di  
allagamento annuale

113.353,30 euro

3

Servitù permanente, con frequenza di  
allagamento ogni 5 anni

59.425,89 euro

4

Servitù permanente, con frequenza di  
allagamento ogni 10 anni

52.700,35 euro

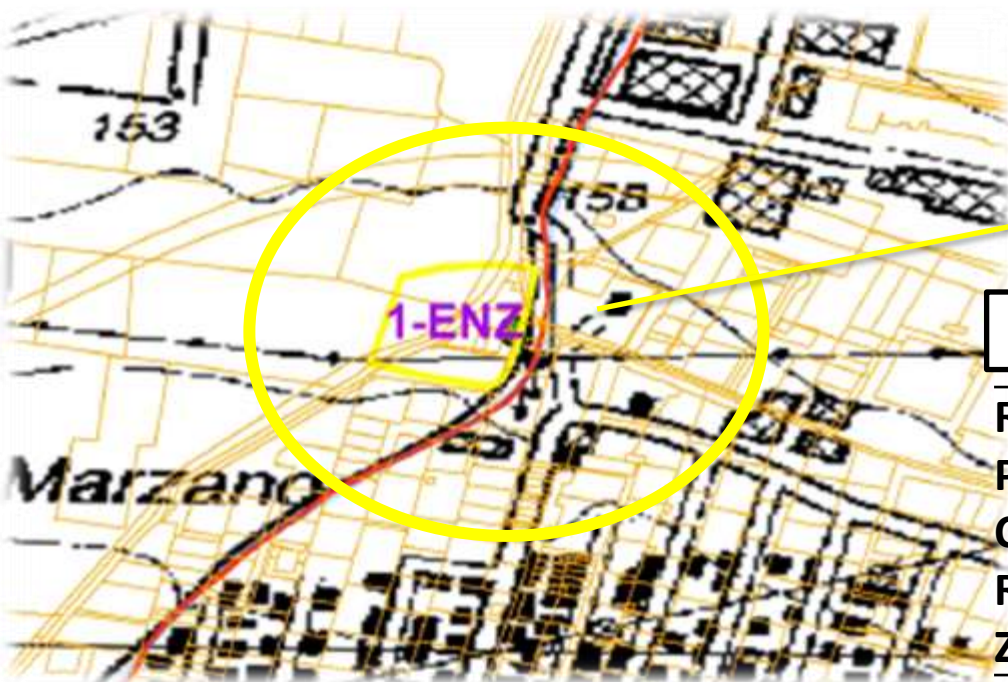
5

Servitù permanente, con frequenza di  
allagamento ogni 20 anni

49.363,05 euro

SERVITÙ

# Particella 1-ENZ



**SUPERFICIE PARTICELLA  
CONSIDERATA  
00.82.18 ha**

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

<b>REGIONE</b>	Emilia Romagna
<b>PROVINCIA</b>	REGGIO EMILIA
<b>COMUNE</b>	Quattro Castella
<b>REGIONE AGRARIA</b>	Regione Agraria 3A
<b>ZONA ALTIMETRICA</b>	pianura

## CARATTERISTICHE PARTICELLA

<b>DESTINAZIONE</b>	Non edificabile coltivata
<b>CATEGORIA CULTURALE</b>	Seminativi-ortofloricole
<b>CLASSE COLTURA</b>	Seminativo irriguo
<b>COLTURA PREVALENTE</b>	Frumento duro
<b>TIPO DI TERRENO</b>	Medio impasto

Esempio di area



# Particella 1- ENZ

## DEFINIZIONE DEL VALORE DI ESPROPRIO

	DESCRIZIONE	euro/ha
Valore Agricolo Medio	VAM SEMINATIVO IRRIGUO (euro/ha)	21.400,00
Valore INEA	VALORE FONDIARIO (euro/ha)	49.493,75
	<b>INDENNITA' DI ESPROPRIO (euro/ha)</b>	<b>70.893,75</b>
		euro
<b>PARTICELLA 1 – ENZ 00.82.18 HA</b>	<b>INDENNITA' DI ESPROPRIO</b>	<b>58.258,65</b>

# Particella 1- ENZ

## DEFINIZIONE DEL VALORE DI SERVITÙ

Al fin dell'analisi sono state considerate diverse ipotesi:

- 1 Servitù temporanea, della durata di **9 anni**, con frequenza di allagamento annuale
- 2 Servitù permanente, con frequenza di allagamento annuale
- 3 Servitù permanente, con frequenza di allagamento ogni **5 anni**
- 4 Servitù permanente, con frequenza di allagamento ogni **10 anni**
- 5 Servitù permanente, con frequenza di allagamento ogni **20 anni**

# Particella 1- ENZ

## DEFINIZIONE DEL VALORE DELLA SERVITU'

$$\frac{1}{3} V_{esp}$$

COEFFICIENTE  
INTEGRATIVO



$$\frac{2}{3} V_{esp}$$

VALORE VARIABILE

**Coefficiente AGRO**

Varia per le  
ipotesi  
considerate

VALORE INDENNITA' DI ESPROPRIO  
(euro/ha)

VALORE INDENNITA' DI ESPROPRIO  
(euro/ha)

SEMINATIVO IRRIGUO **70.893,75**

SEMINATIVO IRRIGUO **70.893,75**

**23.631,25 euro/ha**

**47.262,50 euro/ha**

Valore coefficiente  
AGRO  
euro/ha

1	AGRO-FRUMENTO	8.198,83	Temporanea/allagamento annuo
2	AGRO-FRUMENTO	41.144,00	Permanente/allagamento annuo
3	AGRO-FRUMENTO	7.827,52	Permanente/turno ogni 5 anni
4	AGRO-FRUMENTO	3.672,46	Permanente/turno ogni 10 anni
5	AGRO-FRUMENTO	2.112,24	Permanente/turno ogni 20 anni



# Particella 1- ENZ

	PRIMA IPOTESI	SECONDA IPOTESI
COLTURA	Frumento duro (*)	Frumento duro (*)
SUPERFICIE PARTICELLA (ha)	0,82	0,82
TIPO DI SERVITU'	TEMPORANEA	PERMANENTE
FREQUENZA ALLAGAMENTO (anni)	1	1
NUMERO TURNI	9	0



	euro	euro
VALORE DI ESPROPRIO	58.258,65	58.258,65
INDENNIZZO PER DEPREZZAMENTO	9.709,78	19.419,55
INDENNIZZO PER DANNO	6.737,59	33.811,08
<b>INDENNIZZO TOTALE</b>	<b>16.447,36</b>	<b>53.230,63</b>

LIMITE MASSIMO DI INDENNIZZO = 38.839,10 euro



**VALORE NON ACCETTABILE**

(\*) Margine Lordo = 973 euro/ha

# Particella 1- ENZ

	TERZA IPOTESI	QUARTA IPOTESI	QUINTA IPOTESI
COLTURA	Frumento tenero (*)	Frumento tenero (*)	Frumento tenero (*)
SUPERFICIE PARTICELLA (ha)	1,98	1,98	1,98
TIPO DI SERVITU'	PERMANENTE	PERMANENTE	PERMANENTE
FREQUENZA ALLAGAMENTO (anni)	5	10	20
NUMERO TURNI	0	0	0
	euro	euro	euro
VALORE DI ESPROPRIO	58.258,65	58.258,65	58.258,65
INDENNIZZO PER DEPREZZAMENTO	19.419,55	19.419,55	19.419,55
INDENNIZZO PER DANNO	6.432,45	3.017,93	1.735,79
INDENNIZZO TOTALE	25.852,00	22.437,49	21.155,34

Tutti i valori sono all'interno dell'intervallo individuato

Limiti di riferimento

19.419,55 euro ≤ **Valore servitù** ≤ 38.839,11 euro

(\*) Margine Lordo = 973 euro/ha

# Particella 1- ENZ

## DATI DI RIEPILOGO

SUPERFICIE PARTICELLA  
CONSIDERATA  
00.82.18 ha

	<u>Valore indennità di esproprio</u>	→	58.258,65 euro
SERVITÙ	1 <u>Servitù temporanea</u> (9 anni) con frequenza di <u>allagamento annuale</u>	→	16.447,36euro
	2 <u>Servitù permanente</u> , con frequenza di <u>allagamento annuale</u>	→	53.230,63 euro
	3 <u>Servitù permanente</u> , con frequenza di allagamento ogni <u>5 anni</u>	→	25.852,00 euro
	4 <u>Servitù permanente</u> , con frequenza di allagamento ogni <u>10 anni</u>	→	22.437,49 euro
	5 <u>Servitù permanente</u> , con frequenza di allagamento ogni <u>20 anni</u>	→	21.155,34 euro



**Programma di  
Sviluppo Rurale**  
dell'Emilia-Romagna  
2014 - 2020

## **M 05**

**Ripristino del potenziale produttivo agricolo danneggiato da calamità naturali e da eventi catastrofici e introduzione di adeguate misure di prevenzione (art 18)**

### **Sotto-misure Obiettivi e descrizione delle attività**

- |     |  |
|-----|--|
| 5.1 | Sostegno a <u>investimenti in azioni di prevenzione</u> volte a ridurre le conseguenze di probabili calamità naturali, avversità atmosferiche ed eventi catastrofici |
| 5.2 | Investimenti per <u>ripristinare terreni agricoli e il potenziale produttivo</u> danneggiato da calamità naturali, avversità atmosferiche e eventi catastrofici      |

**Figura 25 – Sotto-misure e operazioni della misura 5**

Sotto misura	Nome	Descrizione
<p><b>5.1</b></p>	<p>Sostegno a <b><u>investimenti in azioni di prevenzione</u></b> volte a ridurre le conseguenze di probabili calamità naturali, avversità atmosferiche ed eventi catastrofici</p>	<p>Favorire l'attuazione di interventi di prevenzione rispetto ad alcune criticità rilevate sul territorio, quali, in primo luogo, la propensione <b>al dissesto idro-geologico</b> in alcuni contesti appenninici.</p>
		<p>L'aiuto consiste in un contributo in conto capitale calcolato in una quota % su una spesa massima ammissibile. Il beneficiario potrà richiedere un anticipo pari al 50% del contributo spettante.</p>
		<p>I soggetti interessati sono: <b><u>imprese agricole; enti pubblici</u></b>, ove sia dimostrato il nesso dell'intervento con la prevenzione di danni al potenziale produttivo agricolo.</p>
		<p>La sottomisura ammette al sostegno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>interventi funzionali ad adeguare l'azienda agricola a normative più stringenti</u> emanate a seguito di eventi calamitosi/catastrofi naturali;</li> <li>- <b><u>sistemazioni idraulico-agrarie ed interventi a carattere strutturale</u></b> per la riduzione del rischio di dissesto idro-geologico in aree identificate a pericolosità o rischio elevato;</li> <li>- spese tecniche generali, onorari di professionisti o consulenti, in misura non superiore al 10% dell'importo ammissibile di cui alle precedenti voci.</li> </ul>
		<p>Le aliquote previste di sostegno sono così individuate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 80% del costo dell'investimento ammissibile per interventi di prevenzione realizzati da singole imprese agricole;</li> <li>- <b><u>100% del costo dell'investimento ammissibile per interventi di prevenzione realizzati da Ente pubblico che opera a difesa del potenziale produttivo agricolo.</u></b></li> </ul>

## M 10

Fabbisogni	DESCRIZIONE
F. 13	Gestione sostenibile, ripristino di ecosistemi forestali/agricoli, habitat naturali/seminaturali e loro collegamento ecologico.
F. 14	Espansione di produzioni a minore pressione sull'ambiente e mantenimento di razze e varietà autoctone agricole.
F. 16	Migliorare la qualità delle acque riducendo i carichi inquinanti di origine agricola e zootecnica
F. 17	Promuovere la gestione sostenibile dei suoli
F. 22	Buone pratiche di gestione/investimenti per ridurre le emissioni nei processi produttivi agricoli, in part. zootecnici

**Figura 26 – Operazioni della sottomisura 10.1: impegni agro-climatici-ambientali**

Sottomisura	Nome	Operazioni
<b>10.1</b>	<b>Pagamento per impegni agro-climatico-ambientali</b>	10.1.A – Produzione integrata
		10.1.B – Gestione degli effluenti
		10.1.C – Incremento sostanza organica
		10.1.D – Agricoltura conservativa e incremento sostanza organica
		10.1.E – Biodiversità animale di interesse zootecnico: tutela delle razze animali autoctone a rischio di erosione genetica
		10.1.F – Biodiversità vegetale di interesse agrario: tutela delle varietà vegetali autoctone a rischio di erosione genetica
		10.1.G – Collegamento ecologico dei Siti Natura 2000 e gestione sostenibile della praticoltura estensiva
		10.1.H – Gestione di fasce tampone e bacini di fitodepurazione di contrasto ai nitrati e di antideriva per i prodotti fitosanitari
		10.1.I – Conservazione di spazi naturali e seminaturali del paesaggio agrario.
		10.1.L – Ritiro dei seminativi dalla produzione per venti anni per scopi ambientali.