



Lucia Devenuto
Alessandra Castellini
Alessandro Ragazzoni



Dipartimento di Scienze Agrarie



Progetto LIFE 11 ENV/IT/000243
LIFE RII



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

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

Bibbiano, 25 giugno 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.

Deadline: 30 GIUGNO 2014



DEFINIZIONE DI SERVITU' SECONDO IL CODICE CIVILE

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

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.



ALTRE CLASSIFICAZIONI

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



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 SERVITÙ'

SPESE PER DANNI DIRETTI E INDIRETTI
CAUSATI DALLA SERVITÙ'

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;)Potelli (1997)



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



ESPROPRIO: CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE

Per le opere di pubblica utilità eseguite da enti pubblici sono previsti diversi criteri di stima dell'indennità di espropriazione, per:

- 1. aree edificabili**
- 2. aree edificate**
- 3. aree non edificabili coltivate**
- 4. aree non edificabili non coltivate**

I criteri si differenziano in relazione al livello dell'iter espropriativo a cui si riferiscono:

- a) indennità provvisoria**
- b) corrispettivo di cessione volontaria**
- c) indennità definitiva**



ESPROPRIO: TESTO UNICO e S.M.I.

Art. 37.

Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'**AREA EDIFICABILE**

1. **L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene**. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento.

2. Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi in quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 per cento. (...).

Art. 38.

Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'**AREA LEGITTIMAMENTE EDIFICATA**

1. Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, **l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale**.

2. Qualora la costruzione ovvero parte di essa sia stata realizzata **in assenza della concessione edilizia o della autorizzazione paesistica, ovvero in difformità, l'indennità è calcolata tenendo conto della sola area di sedime** (...).



ESPROPRIO: TESTO UNICO e S.M.I.

Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un' **AREA NON EDIFICABILE**
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.

Con la Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (pubblicata sulla G.U. prima serie speciale n. 26 del 15 giugno 2011), sono stati dichiarati incostituzionali i **commi 2° e 3° dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001** dove i criteri di calcolo dell'indennità di esproprio per le **«aree non effettivamente coltivate»** erano ancorati ai VAM della coltura effettivamente praticata sul fondo o della coltura prevalente nella zona. **OGGI IL CRITERIO DI RIFERIMENTO E' IL VALORE VENALE.**

In sintesi 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 compartecipante

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 compartecipante



BIBLIOGRAFIA: esperienze simili a livello nazionale

1. **REGIONE TOSCANA:** Cassa di espansione dei Renai nel Comune di Signa (PROGETTO DEFINITIVO_ 2013)
2. **REGIONE TOSCANA:** Cassa di espansione sul fiume Elsa in Località Santa Giulia_Provincia di Siena (PROGETTO ESECUTIVO)_ 2013
3. **REGIONE TOSCANA:** Lavori di intervento atti a ridurre il rischio idraulico nel territorio del comune di Arezzo - Area di espansione Torrente Castro loc. Cognaia (PROGETTO PRELIMINARE)_2012
4. **REGIONE VENETO: Criteri di valutazione delle servitù di allagamento** Allegato alla DGR n. 2373 del 29 dicembre 2011
5. **Stima:** Determinazione dei danni a terreno per allagamento_Moscardini 2007
6. **REGIONE VENETO:** Piano di stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico Bacino dell'Adige- Regione Veneto (RELAZIONE GENERALE)_2006
7. **REGIONE MARCHE:** Sistemazione idraulica dei bacini interessati dagli eventi alluvionali del 16-26 settembre 2006 (PROGETTO PRELIMINARE_Rio Scaricalasini-Fosso Rigo)

Ricerca ed analisi di **casì di studio.**

Valutazione dei parametri utilizzati nelle diverse situazioni ai fini del calcolo dell'indennizzo delle servitù.



BIBLIOGRAFIA: LEGGI REGIONALI

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.(...)

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 (...)



MODELLO DI CALCOLO

Definizione del modello di calcolo: analisi dei parametri da considerare nella definizione di un indennizzo nel caso di servitù di allagamento.

L'approccio è di tipo teorico/metodologico.

Il modello di calcolo deve avere una validità estesa e dovrà essere possibile la sua applicazione in tutte le aree comprese nel Progetto LIFE RII.

Creazione di menù a tendina con progressiva riduzione dei campi di indagine

1. INDICAZIONI GEOGRAFICHE della PARTICELLA ALLAGABILE

scelta regione

scelta provincia

scelta comune

scelta regione agraria

scelta coltura praticata

valore del VAM

In questo primo step il campo viene ristretto alle sole aree di interesse al fine dell'allagamento.

Il database contiene i dati relativi ai VAM delle Regioni Agrarie delle singole province, necessari per la compilazione completa di tutti i campi di interrogazione.

L'individuazione del VAM è necessaria al fine dei successivi passaggi e per la determinazione del valore di esproprio.



MODELLO DI CALCOLO

2. DATI AZIENDALI delle PARTICELLE ALLAGABILI

individuazione delle particelle allagabili per Comune di riferimento
localizzazione della particella attraverso la scelta di Foglio e Numero nominativo del Proprietario
definizione della superficie correlata e della coltura praticata
descrizione del soggetto, se proprietario, IAP o Diretto Coltivatore

La scelta delle particelle da allagare è di carattere «tecnico» e all'individuazione di queste si lega la possibilità di ottenere il migliore risultato.

Ad esse sono associate una **superficie** ed una **coltura praticata**.

È importante verificare che la superficie in oggetto abbia le dimensioni adeguate alla tipologia di intervento.

Inoltre, a parità di altre condizioni bisogna valutare la coltura praticata e presente, al fine delle successive valutazioni in merito alla stima complessiva del danno per servitù di allagamento.

La coltura praticata nella particella di riferimento dovrebbe essere la medesima definita nella parte precedente legata al valore del VAM.

La descrizione del soggetto è necessaria per determinare il valore di esproprio.



3. CALCOLO DELL'INDENNITÀ

durata della servitù

Valori che individuano gli anni di durata della servitù da 1 a 20. Tenendo sempre presente la definizione di servitù temporanea (di durata inferiore a 9 anni) e permanente (di durata superiore a 9 anni) e le relative modalità di calcolo secondo la bibliografia.

classificazione dell'area

Si basa sulle 4 categorie di aree individuate per la definizione dell'indennizzo di esproprio:

1. aree edificate
2. aree edificabili
3. aree non edificabili coltivate
4. aree non edificabili non coltivate

valore di mercato

Data la dichiarazione di incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (Sentenza Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011), l'indennità di esproprio di un'area non edificabile non viene più calcolata attraverso il VAM, ma viene applicato il criterio del valore reale, effettivo o di mercato dell'area oggetto di esproprio. Sarà pertanto questo il valore di riferimento per la stima dell'indennizzo spettante alle figure precedentemente individuate per l'imposizione della servitù. **Tale valore deve essere determinato attraverso una stima.**

stima del danno

Il fondo dominante deve pagare al fondo servente un'indennità per tutti i danni diretti e indiretti conseguenti all'instaurarsi della servitù. (Michieli I., Michieli M., 2002)



MODELLO DI CALCOLO

3. CALCOLO DELL'INDENNITÀ

Considerazioni generali sul metodo di calcolo e impostazione dei parametri

parametri
generali

- _ geolocalizzazione delle particelle allagabili
- _ anagrafe aziendale con descrizione della particella e colture praticate
- _ durata ipotetica della servitù
- _ tipologia dell'area e valore di mercato
- _ costo opere necessarie all'allagamento, ma anche allo smaltimento e al ripristino dell'area

< del 50%

Viene concessa al proprietario la possibilità di effettuare sul terreno alcune coltivazioni, imponendo però un **vincolo di ordinamento colturale**.

In caso di allagamento e perdita di produzione il proprietario verrà risarcito secondo il danno subito.

**coefficiente di
rischio di
allagamento**

**Soglia
del 50%**

> del 50%

Il proprietario non potrà effettuare coltivazioni sul fondo, in caso decida di farlo è sua piena responsabilità. Se si dovessero verificare situazioni di danno non gli verrà corrisposta nessuna indennità aggiuntiva.

ACCORDI ASSICURATIVI



MODELLO DI CALCOLO

3. CALCOLO DELL'INDENNITÀ

COEFFICIENTE DI RISCHIO (esempio: dati da bibliografia)

Frequenza di allagamento

Tr < 5 anni	1
Tr = 5-10 anni	0,8
Tr = 10-30 anni	0,6
Tr = 30-50 anni	0,4
Tr = 50-100 anni	0,2
Tr >100 anni	0

Battente dell'allagamento

0,6	inferiore o uguale a 30 cm
0,8	superiore a 30 cm ed inferiore o uguale a 150 cm
1	superiore a 150 cm

Lavori di intervento atti a ridurre il rischio idraulico nel territorio del comune di Arezzo - Area di espansione Torrente Castro loc. Cognaia_(Toscana 2012)

Tempi di permanenza dell'acqua

< 3 gg	0,4
da 4-7 giorni	0,6
da 8-11 giorni	0,8
oltre 11 giorni	1

REGIONE TOSCANA: coefficiente che tiene conto del danno arrecato alle colture e ai beni presenti sul territorio dell'area di cassa in funzione dei tempi di permanenza dell'acqua.
(Cassa di espansione dei Renai nel Comune di Signa _Toscana 2013)

LEGGE REGIONALE 20/2007, Art. 3, comma 3:

«La Giunta regionale, con proprio provvedimento, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce i criteri di calcolo dell'indennità di cui al comma 3, tenuto conto, in particolare, della **frequenza e della durata delle piene**, nonché dei **volumi d'acqua previsti**»

- 1)Cassa di espansione dei Renai nel Comune di Signa (Toscana 2013)
- 2) Lavori di intervento atti a ridurre il rischio idraulico nel territorio del comune di Arezzo - Area di espansione Torrente Castro loc. Cognaia (Toscana 2012)



3. CALCOLO DELL'INDENNITÀ

Vincolo di ordinamento colturale

Dati da aggiornare e verificare in relazione a prove sperimentali o di osservazione delle diverse colture.

Il vincolo di ordinamento colturale può essere imposto per quelle colture che necessitano di investimenti relativi agli impianti.

Per il calcolo della Redditività (prima colonna) verranno utilizzati dati RICA, che permetteranno di definire i valori richiesti dall'estimo.

Vincolo produttivo e categorie colturali ammesse

CATEGORIA DI COLTURA	REDDITIVITA' frutti pendenti e anticipazioni colturali (€/anno)	Presenza prima della servitù	Facoltà di realizzarlo con rischio < 50%	Fino a 2 giorni	Da 3 a 5 giorni	Oltre 5 giorni	
Prati e pascoli			si	10%	20%	100%	
Colture COP			si	10%	20%	100%	
Coltivazioni orticole a pieno campo			no	5%	10%	100%	
Arboree da frutto			no	40%	60%	100%	
Vigneto			no	5%	15%	100%	
Arboricoltura da legno				pioppeti	5%	10%	100%
Colture in serra				no			



MODELLO DI CALCOLO

3. CALCOLO DELL'INDENNITÀ

Coefficiente di rischio > 50%

$$\text{INDENNITÀ} = \text{VM} + \frac{\text{Tr}}{r} + C_a + C_p + C_r + D$$

Da considerare solo
se le opere sono
eseguite dal fondo
servente

VM = valore di mercato

Tr = tributi relativi alla superficie

C_a = costo opere per l'allagamento

C_p = costo ripristino potenzialità agricola

C_r = costo ripristino dell'area

D = eventuali danni agli impianti preesistenti,
frutti pendenti, anticipazioni colturali, etc...

VALORE DI MERCATO

Aree edificate

Aree edificabili

Aree non edificabili coltivate

Aree non edificabili non coltivate

Limiti di riferimento

$$\frac{1}{3} \geq \text{Valore di esproprio} \leq \frac{2}{3}$$



MODELLO DI CALCOLO

3. CALCOLO DELL'INDENNITÀ

Coefficiente di rischio < 50%

$$\text{INDENNITÀ} = \text{VM} + \frac{\text{Tr}}{r} + C_a + C_p + C_r + D + \left[\sum \text{ML} * \frac{\text{PP}}{100} \right] + C_{pi}$$

Costi collegati al VALORE PATRIMONIALE

VM = valore di mercato
Tr = tributi relativi alla superficie

Costo OPERE necessarie alla servitù

C_a = costo opere per l'allagamento
C_p = costo ripristino potenzialità agricola a fine servitù
C_r = costo ripristino dell'area

Da considerare solo se le opere sono eseguite dal fondo servente

Costi legati ai danni e alla perdita di PRODUZIONE

D = eventuali danni agli impianti preesistenti, frutti pendenti, anticipazioni colturali, etc...

C_{pi} = costi di ripristino immediato della potenzialità agricola

ML = margine lordo

PP = perdita di produzione

Limiti di riferimento

$$\frac{1}{3} \geq \text{Valore di esproprio} \leq \frac{2}{3}$$

Margine Lordo: per il calcolo verranno utilizzati dati Fonte RICA



DUBBI E INTEGRAZIONI FUTURE

1. Inserimento voce di INDENNIZZO PER INAGIBILITA' DEL FONDO

$$lif = \frac{RLS}{280} * NS * Ci$$

lif = Indennizzo per l'inagibilità del fondo;

RLS = Reddito lordo standard dell'ettaro medio coltivato;

280 = Giornate lavorative annue;

Ns = Numero annuo degli eventi di sommersione;

Ci = Coefficiente di inagibilità, definito per tipologia di terreno:

Questo danno non è correlato alla perdita di produzione causata dalla sommersione delle coltivazioni, ma piuttosto alla formazione del reddito, in quanto l'agricoltore è limitato nelle sue possibilità di conduzione del fondo.

Coefficiente Ci	Tipo di terreno		
	Leggero	Medio Impasto	Pesante
Coefficiente di inagibilità	2	4	6

Regione Veneto: ALLEGATO A1 alla Dgr n. 2373 del 29 dicembre 2011

2. Inserimento % di contrazione del valore di mercato (es. 40% Veneto) per perdita di valore del bene

3. 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

4. Valorizzazione 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 è necessario stimare l'eventuale incremento del patrimonio. QUASI EQUIPARABILE AL MIGLIORAMENTO FONDIARIO

5. 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